

Zum Bericht

Die Deutsche Wohnen AG legt ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht vor. Er bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2013 und richtet sich an Mitarbeiter, Investoren, Analysten, Politiker, Mieter und Geschäftspartner sowie an alle weiteren Anspruchsgruppen, die an unserem Unternehmen sowie an unseren sozialen und ökologischen Leistungen interessiert sind. Der Bericht soll Transparenz schaffen und neben unseren vielfältigen Aktivitäten und Leistungen auch jene Bereiche darstellen, in denen wir – zumindest für den belegbaren Nachweis – noch mehr tun können.

Orientierung an GRI-Leitlinien

Bei der Bestandsaufnahme und der Zusammenstellung der Inhalte für diesen Bericht haben wir uns an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Diese in den 1990er-Jahren gegründete Initiative hat ein weltweites Rahmenwerk entwickelt, um die Vergleichbarkeit und Glaubwürdigkeit der von Unternehmen und Organisationen berichteten Leistungen zu unterstützen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung gültig waren die GRI-Leitlinien der dritten Generation (G3). Sie erfordern Aussagen zu Strategie, Organisation und Werten sowie zu den zentralen Leistungsindikatoren in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Weiterhin haben wir die branchenspezifischen Anforderungen, wie sie von der European Public Real Estate Association (EPRA) formuliert wurden, bei der Erstellung des Berichts berücksichtigt.

Struktur unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der vorliegende Bericht erfüllt die Anforderungen der Anwendungsebene B. Dies haben wir durch die GRI prüfen und bestätigen lassen. Mittelfristig streben wir die maximale Erfüllung der GRI-Anforderungen an und folgen damit vor allem den wachsenden Ansprüchen der Analysten und Investoren nach Transparenz. Parallel zum Nachhaltigkeitsbericht, der als PDF im Internet bereitsteht, haben wir eine Broschüre veröffentlicht, die einem breiten Publikum einen anschaulichen Überblick zu unseren Aktivitäten gibt und die wesentlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Kennzahlen beinhaltet.

Redaktionelle Hinweise

Die Daten des vorliegenden Berichts beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2013, wichtige Entwicklungen im ersten Halbjahr 2014 stellen wir im Text dar. Redaktionsschluss ist der 30. September 2014. Der Einfachheit halber sprechen wir im Bericht durchgängig von Mitarbeitern. Damit meinen wir selbstverständlich unsere weiblichen und männlichen Mitarbeiter.

Inhalt

Strategie und Analyse	2
Unternehmensprofil	3
Fakten zum Bericht	8
Governance, Verpflichtungen und Engagement	9
Ökonomische Leistungsindikatoren	18
Ökologische Leistungsindikatoren	21
Gesellschaftliche Leistungsindikatoren	28
Arbeitsbedingungen und Arbeitsumfeld	28
Menschenrechte	34
Gesellschaft	35
Produktverantwortung	37
Index nach GRI	38
Bescheinigung der GRI	42
Kontakt und Impressum	43

Strategie und Analyse

1.1 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers

Mit ihrem zweiten Nachhaltigkeitsbericht bekräftigt die Deutsche Wohnen ihr Bekenntnis zu Transparenz und langfristigem Engagement. Wir geben Antworten auf die Herausforderungen, vor denen die Immobilienwirtschaft aktuell steht: Der anhaltende Zuzug in die Städte macht Wohnraum dort knapper, eine alternde Gesellschaft in Deutschland entwickelt neue Wohnbedürfnisse. Der Klimaschutz und die damit verknüpften regulatorischen Anforderungen erfordern energieeffiziente Gebäude-lösungen.

Diesen Anforderungen begegnen wir mit unserer Verpflichtung zu Qualität – gegenüber Mietern, Mitarbeitern, Aktionären und der Gesellschaft. Als traditionsreiches Unternehmen haben wir ein breites Verständnis von Qualität: Gutes Wohnen zählt für uns seit jeher dazu, ebenso eine transparente Unternehmensführung, faires Verhalten sowie ökologisches Bewusstsein. Im vergangenen Jahr ist die Deutsche Wohnen zu einer führenden europäischen Immobilienaktiengesellschaft aufgestiegen. Die Aufmerksamkeit für das, was wir tun, ist dadurch enorm gestiegen. Eine regelmäßige Berichterstattung über unsere ökologischen und sozialen Leistungen ist Voraussetzung, um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Zugleich dient sie uns als Kontrollinstrument für Fortschritte und weitere Verbesserungsmöglichkeiten. So konnten wir im Berichtsjahr beispielsweise die Datenbasis bezüglich unserer Immobilienbestände ausbauen.

Oberste Priorität, im Sinne unserer unternehmerischen Verantwortung, hat das Ziel, guten Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu schaffen. Die persönliche Betreuung der Mieter vor Ort ist uns dabei ein großes Anliegen. Als Eigentümerin zahlreicher Siedlungen aus verschiedenen Baualtersklassen spielt zudem die energetische Ertüchtigung eine wichtige Rolle für uns. Dazu haben wir 2013 mit einem spezialisierten Partner ein Gemeinschaftsunternehmen gegründet, über das wir Energieeffizienzpotenziale unserer Bestände systematisch heben und die Nutzung umweltfreundlicher Energiequellen vorantreiben wollen. Soziale und ökologische Verantwortung haben auch für unsere Tochtergesellschaft KATHARINENHOF® GmbH mit ihren 21 Pflegeheimen hohe Priorität.

Für eine langfristige Sicherung der von uns angestrebten Qualität wägen wir ökologische, ökonomische und soziale Ansprüche immer wieder neu gegeneinander ab. Unser durch Immobilienzukäufe generiertes Wachstum ist dabei eine zusätzliche Herausforderung: Es gilt, die erworbenen Portfolios zu integrieren und das operative Geschäft dabei verantwortungsbewusst und erfolgreich weiterzuführen. Neue Mitarbeiter müssen wir mit unseren Werten vertraut machen und gleichzeitig unsere Attraktivität als Arbeitgeber steigern. Dafür werden wir in Zukunft noch stärker auf individuelle Entwicklungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie setzen. Als börsennotiertes Unternehmen sind wir auch unseren Aktionären und damit dem ökonomischen Erfolg verpflichtet. Die Werthaltigkeit unseres Bestands sowie eine transparente Unternehmensführung sind dafür Voraussetzung.

Weiterhin erfolgreich werden wir nur sein, wenn wir im Einklang mit diesen vielfältigen Anforderungen wirtschaften. Der vorliegende zweite Bericht ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung.

Michael Zahn

Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen AG

1.2 Zentrale Nachhaltigkeitsrisiken, -chancen und -folgen

Für die Erarbeitung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten hat die Deutsche Wohnen 2012 fünf zentrale Handlungsfelder identifiziert, die sie 2013 um eines mit direktem Bezug zur KATHARINENHOF® GmbH erweitert hat:

- Verantwortungsbewusste Unternehmensführung
- Verantwortung für Immobilienbestand und Dienstleistungen
- Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung
- Mitarbeiterverantwortung
- Umwelt- und Klimaschutz
- Verantwortung für die Gesellschaft

Chancen und Risiken, die sich für uns in diesen Feldern ergeben, haben wir im Herbst 2012 in einer Stakeholderbefragung ermittelt. Die insgesamt 900 internen und externen Befragten – von Mitarbeitern über Mieter, Käufer und Investoren bis hin zu Geschäftspartnern, Politik und Medien – identifizierten dabei folgende zentrale Herausforderungen:

- In unserer Gesellschaft ist das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu einem Anspruch geworden, der alle Akteure – darunter vor allem die Wirtschaft – fordert.
- Immer mehr Anleger interessieren sich für die Grundsätze der Unternehmen, in die sie investieren. Sie wollen wissen, ob sie sich mit sozialen und ökologischen Herausforderungen auseinandersetzen und für neue regulatorische Anforderungen gerüstet sind.
- Die demografische Entwicklung birgt erheblichen Handlungsbedarf: Deutschlands Bevölkerung wird älter, altersgerechtes Wohnen und verantwortungsbewusste Pflege werden zu zentralen Bedürfnissen.
- Zugleich zieht es immer mehr Menschen in die Städte, wo bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird.
- Mit dem demografischen Wandel einher geht ein zunehmender Mangel an qualifizierten Nachwuchskräften.
- Um gute Mitarbeiter zu finden und zu halten, müssen sich Unternehmen als attraktiver Arbeitgeber erweisen.
- Von Wirtschaftsakteuren wird zunehmend gefordert, zum Klimaschutz beizutragen und die politischen Ziele zur Umsetzung der Energiewende zu unterstützen.

Unser Ziel ist es, diese Herausforderungen in unsere Geschäftsstrategie einzubeziehen und Qualität für unsere Stakeholder zu schaffen. Diese hat für uns viele Facetten und reicht von gutem Wohnen über eine transparente Unternehmensführung, Verantwortung für Mitarbeiter bis hin zu ökologischen Maßnahmen. Im Berichtsjahr lag unser Fokus auf der Entwicklung dieser Bereiche. Die Maßnahmen, mit denen wir diesen Nachhaltigkeitschancen und -risiken begegnen, stellen wir im Nachhaltigkeitsprogramm (vgl. S. 17) konkret dar.

Unternehmensprofil

2.1 Name des Unternehmens

Deutsche Wohnen AG

2.2 Wichtige Marken, Produkte und Dienstleistungen

Mittelpunkt der operativen Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist die Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohnungsbestands. Das Portfolio umfasste Ende des Berichtsjahres mehr als 152.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten (inkl. Zukäufen von rund 70.000 Einheiten im Jahr 2013) sowie 21 Pflegeeinrichtungen mit rund 2.200 Pflegeplätzen und Appartements. Damit ist die Deutsche Wohnen eine der führenden börsennotierten Wohnungsgesellschaften Europas. 98% des Bestands liegen in boomenden Kernregionen wie dem Großraum Berlin, im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland sowie in mittelgroßen deutschen Städten wie Hannover, Braunschweig und Magdeburg. Unser bestehendes Portfolio im Großraum Berlin, das allein 72% unseres Gesamtbestands ausmacht, haben wir seit 2010 um rund 88.000 Wohneinheiten verstärkt.

Die Wurzeln der Deutsche Wohnen AG reichen bis in die 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts zurück: Die GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft) wurde 1924 gegründet und gehört zu den traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Es folgte ein Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen, die seit 1999 an der Deutschen Börse gelistet und 2010 als eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands in den MDAX aufgestiegen ist. Durch die Übernahme der Berliner GSW Immobilien AG avancierte die Deutsche Wohnen 2013, gemessen an der Marktkapitalisierung, zu einer der größten Immobilienaktiengesellschaften in Europa.

Unternehmensprofil

Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten schrieb die GEHAG ein wichtiges Kapitel in der Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Von den heute über 108.000 Wohneinheiten, die der Deutsche Wohnen im Großraum Berlin gehören (Stand: Dezember 2013), steht ein Großteil unter Denkmalschutz. Weitere traditionsreiche Bestände besitzt die Deutsche Wohnen in der Lutherstadt Wittenberg und Magdeburg. Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir in den letzten vier Jahren unser Wohn- und Gewerbeportfolio optimiert.

Mit rund 2.200 Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Menschen (Stand: Dezember 2013) gehört die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH als Tochter der Deutsche Wohnen AG zu den führenden Anbietern hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen in Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Sie wurde 1990 gegründet und betreibt derzeit 21 Einrichtungen (Stand: Dezember 2013) sowie zwei ambulante Pflegedienste in Brandenburg (Falkenhöh) und Berlin (Uferpalais).

2.3 Geschäftsbereiche und Unternehmensstruktur

Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf Wohn- und Pflegeimmobilien in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands. Organisatorisch wird zwischen Management- und Asset-Gesellschaften getrennt. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion wahr.

Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter wird überwiegend durch Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen AG erbracht. Seit dem 1. Januar 2014 übernehmen die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) sowie die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) diese Aufgabe. Der Verkauf von Wohnungen und Portfolios wird über die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH gesteuert. Diese Gesellschaften bilden die Säulen des Geschäftsfelds Wohnen. Das Geschäftsfeld Pflege wird vollständig von der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betreut.

Die Deutsche Wohnen beschäftigte 2013 im Segment Wohnungswirtschaft 477 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (exkl. Auszubildender, Mitarbeiter GSW und Facilita), im Segment Pflege (KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH) waren 1.400 Personen angestellt.

Im Berichtsjahr sind wir eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC AG aus Magdeburg eingegangen. Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D) wird die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu aufstellen und so die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern.

Deutsche Wohnen AG Management und Zentraleinheiten		
Wohnen		Pflege
Asset/Property Management	Verkauf	KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH
Assetgesellschaften		

Unternehmensprofil

Die Unternehmensgruppe gliedert sich in drei Ebenen:

1. Das Dach bildet die Deutsche Wohnen AG, die als Holding für die beiden Segmente Wohnen und Pflege zentrale Finanz- und Managementaufgaben wahrnimmt, unter anderem in den Bereichen Portfolio Management, Corporate Finance, Finance, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.
2. Die Wertschöpfungsebene besteht aus den operativen Gesellschaften der Geschäftssegmente:

Wohnungsbewirtschaftung: Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) und Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF)

Portfolio-/Transaktionsmanagement: Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC)

Pflege: KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

3. Die Immobilien des Konzerns sind in den sogenannten Assetgesellschaften zusammengefasst.

2.4 Hauptsitz des Unternehmens

Die Deutsche Wohnen hat ihren Sitz in Frankfurt am Main sowie die Hauptniederlassung in Berlin. Die Betreuung der Mieterinnen und Mieter sowie Interessenten findet durch die Service Points vor Ort statt.

2.5 Anzahl/Name der Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt

Die Deutsche Wohnen AG ist ausschließlich in Deutschland tätig.

2.6 Eigentümerstruktur und Rechtsform

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT und GPR 100 geführt. Vier institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland halten rund 28% der Anteile an der Deutsche Wohnen. Rund 72% der Anteile gehören in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben (Stand: 7. März 2014). Gemäß der Definition der Deutschen Börse beträgt der Streubesitz unserer Aktie derzeit 94,52%.

Aktionäre¹⁾

> 10%		
■	Sun Life Financial Inc. ^{2)/MFS}	11,05 %
> 5%		
■	BlackRock, Inc. ²⁾	8,83 %
■	Norges Bank (Central Bank of Norway) ³⁾	5,48 %
> 3%		
■	Stichting Pensioenfonds ABP ^{3)/} APG Algemene Pensioen Groep N.V.	3,13 %
4 institutionelle Aktionäre (gesamt)		28,49 %
■	Sonstige	71,51 %
Freefloat gemäß Deutsche Börse		94,52 %



¹⁾ Prozentangaben auf Basis der jeweils letzten WpHG-Mitteilung der oben genannten Aktionäre; Stand: 07.03.2014
²⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG
³⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG

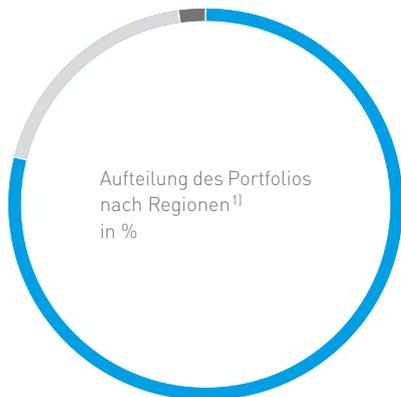
Unternehmensprofil

2.7 Bediente Märkte

98 % unseres Bestands von 150.219 Wohneinheiten liegen in stabilen bis dynamischen Regionen Deutschlands, für die eine steigende Nachfrage im Wohnungsmarkt prognostiziert wird:

Aufteilung des Portfolios nach Regionen

■ Core*	79 %
davon:	
Großraum Berlin	72 %
Rhein-Main	6 %
Rheinland	1 %
■ Core	19 %
davon:	
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	8 %
Rheintal-Süd	3 %
Mitteldeutschland	4 %
Rheintal-Nord	2 %
Sonstige	2 %
■ Non-Core	2 %
davon:	
Sonstige	2 %



¹⁾ Nach Wohneinheiten

Mit fast 2.200 Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Menschen gehört die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH als Tochter der Deutsche Wohnen AG zu den führenden Anbietern hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen in Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Sie wurde 1990 gegründet und betreibt derzeit 21 Einrichtungen sowie ambulante Pflegedienste in Brandenburg (Falkenhöh) und Berlin (Uferpalais).

	Objekte Anzahl	Plätze Anzahl
Berlin	7	839
Brandenburg	5	595
Sachsen	7	475
Niedersachsen	1	131
Rheinland-Pfalz	1	126
	21	2.166

2.8 Größe der berichtenden Organisationen

	2013	2012
Mitarbeiter		
Bereich Wohnen	477	382
Pflege & Betreutes Wohnen	1.400	1.035
Mitarbeiter insgesamt (exkl. Auszubildender, Mitarbeiter GWS und Facilita)	1.877	1.417
Wohn- und Gewerbeeinheiten davon ca. 150.200 Wohneinheiten mit einer Fläche von rund 9 Mio. m ²	152.365	82.738
Anzahl Plätze Pflege und Betreutes Wohnen davon 1.775 in der vollstationären Pflege	2.166	1.928¹⁾
Umsatz in EUR Mio.	602,5	449,8
Marktkapitalisierung in EUR Mio.	3.954,0	2.046,0
Bilanzsumme in EUR Mio.	10.173,1	4.907,8
Eigenkapital in EUR Mio.	3.944,3	1.609,7
Nettofinanzverbindlichkeiten in EUR Mio.	5.208,4	2.678,0

¹⁾ KATHARINENHOF®, Stand: Januar 2013

2.9 Wichtige Änderungen im Berichtszeitraum

Das Geschäftsjahr 2013 war stark von Portfoliotransaktionen und -integrationen geprägt. Insgesamt haben wir in den vergangenen zwölf Monaten mehr als EUR 4,0 Mrd. in neue Immobilienportfolios investiert und damit die Grundlage für weiteres organisches Wachstum geschaffen.

Unternehmensprofil

Die Übernahme der GSW Immobilien AG mit rund 60.000 Wohneinheiten war die größte Akquisition 2013. Die GSW Immobilien AG hat einen Anteil von etwa 3 % am Berliner Wohnungsmarkt. Der größte Teil des Bestands liegt im Bezirk Spandau mit 23,4 %. Etwa 1,2 % der Einheiten liegen außerhalb Berlins. Gemeinsam mit der GSW können wir von hohen Synergieeffekten profitieren, die sich nach der vollständigen Integration auf eine Kostenersparnis durch Skaleneffekte von etwa EUR 25 Mio. pro Jahr belaufen.

Daneben haben wir, überwiegend in unseren Kernregionen, weitere Bestände zugekauft. Im Großraum Berlin wurden rund 8.200 Wohneinheiten erworben, in Dresden 1.900 Wohneinheiten sowie in sonstigen Regionen 1.000 Wohneinheiten. Mit der Investition in den wachstumsstarken Dresdner Immobilienmarkt wird unsere Kernregion Mitteldeutschland deutlich gestärkt. Die vorrangig fünfgeschossigen Plattenbauten liegen im Bezirk Prohlis Süd. Ein weiterer Schwerpunkt der neuen Zukäufe neben der GSW liegt mit mehr als 500 größtenteils komplett sanierten Einheiten im Großraum Berlin – insbesondere im attraktiven Potsdamer Markt. Zudem konnten wir rund 215 Wohneinheiten im Rheinland sowie rund 180 Wohneinheiten in Hannover hinzukaufen.

Im Juli 2013 übernahm die KATHARINENHOF® GmbH die Seniorenresidenz „Uferpalais Am Spandauer See“ in Berlin von der Versicherung „Die Bayerische“. Die Einrichtung verfügt über rund 250 Plätze für Pflege und Betreutes Wohnen. Der Bereich Pflege ist damit um 12,3 % auf 2.166 Pflegeplätze gewachsen.

Die Bewirtschaftung unserer Bestände wird überwiegend durch die Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen AG erbracht. Dies war bis zum 31. Dezember 2013 die Deutsche Wohnen Management GmbH. Seit dem 1. Januar 2014 haben die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) sowie die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) diese Aufgaben übernommen.

Für die Betreuung unserer Bestände wurden 2013 vier neue Service Points beziehungsweise Vermietungsbüros in Merseburg, Hannover, Braunschweig und Berlin-Hellersdorf eröffnet, 2014 folgte ein weiterer Service Point in der Hellersdorfer Promenade.

Im Berichtsjahr sind wir eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC AG aus Magdeburg eingegangen: die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D). Gemeinsam werden wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu aufstellen und so die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern.

In den Kernregionen Rhein-Main und Rheinland haben wir ehrgeizige Sanierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen und damit in die Zukunft unserer Bestände investiert. Allein im Jahr 2013 haben wir EUR 86,2 Mio. für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet. Auch mehrere umfangreiche Sanierungen zum Erhalt unseres historischen Bestands wurden im Berichtsjahr aufgenommen oder abgeschlossen.

Die nach historischen Vorlagen erfolgte Sanierung der Hufeisensiedlung, die seit 2008 zum UNESCO-Welterbe zählt, wurde 2013 nach knapp drei Jahren abgeschlossen. Auch die Sanierungen an rund 400 Wohneinheiten einer ehemaligen Werksiedlung des Henkel-Konzerns aus den 30er-Jahren des vorigen Jahrhunderts in Düsseldorf-Reisholz wurden erfolgreich beendet. Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Dunlop-Siedlung mit 412 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten wurden ebenso 2013 fertiggestellt. Des Weiteren wurde der erste Abschnitt von 127 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten der Eisenbahnersiedlung in Elstal (Gemeinde Wustermark), westlich von Berlin, abgeschlossen. Die vollständige Komplettsanierung wird voraussichtlich Ende 2015 abgeschlossen sein.

2.10 Auszeichnungen im Berichtszeitraum

Der Vorstandsvorsitzende der Deutsche Wohnen AG Michael Zahn wurde 2013 bei den immobilienmanager Awards als „Kopf des Jahres“ ausgezeichnet und damit für seine Leistungen und die Vorbildfunktion für die Branche gewürdigt.

Im Februar 2014 erhielt die Deutsche Wohnen AG den immobilienmanager Award 2014 des Immobilien Manager Verlags in der Kategorie „Investment“. Das im MDAX notierte Immobilienunternehmen wurde für die erfolgreiche Übernahme der GSW Immobilien AG ausgezeichnet.

Bei dem Wettbewerb „Annual Report Competition“ (kurz ARC) wurde der Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen AG mit einem Gold Award und einem Grand Award in der Kategorie „Interior Design Europe“ geehrt. 2014 nahmen rund 2.000 Einreichungen aus 31 Ländern am Wettbewerb teil.

Ebenfalls erfolgreich war der Geschäftsbericht mit dem Motto „Leading Performance“ beim 2013 Vision Award der League of American Communication Professionals (kurz LACP). Der Bericht wurde mit dem Gold Award in seiner Branche in der Region Europa/Mittlerer Osten/Afrika (EMEA) ausgezeichnet. Zusätzlich erhielt der Nachhaltigkeitsbericht in der Kategorie Sustainability Reports EMEA einen Silver Award. Insgesamt wurden beim weltgrößten Wettbewerb für Geschäftsberichte mehr als 6.000 Publikationen aus 25 Ländern eingereicht.

Fakten zum Bericht

3.1 Berichtszeitraum

Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2013 (1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013). Wo immer möglich, werden Vergleichsdaten aus dem Jahr 2012 genannt.

3.2 Datum des letzten Berichts

Der GRI-Bericht 2012 ist im Oktober 2013 erschienen.

3.3 Berichterstattungszyklus

Der Bericht erscheint jährlich.

3.4 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht

Manuela Damianakis
Deutsche Wohnen AG
Director Corporate Communication
Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel.: 030 897 86 5401
E-Mail: manuela.damianakis@ag.deuwo.com

3.5 Vorgehensweise bei der Bestimmung des Berichtsinhalts

Bei der Bestimmung der Berichtsinhalte hat sich die Deutsche Wohnen Gruppe an den GRI-Leitlinien G3 sowie den Indikatoren der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert. Auch die im Vorfeld der Berichtserstellung durchgeführte Stakeholderbefragung zu Nachhaltigkeitsherausforderungen und -leistungen der Deutsche Wohnen dient als Grundlage für die Bestimmung wichtiger Berichtsinhalte. Zentrale Ergebnisse der Stakeholderbefragung sind unter Punkt 4.16 dargestellt. Unser Nachhaltigkeitsprogramm unter Punkt 4.17 fasst unsere Maßnahmen als Antwort auf diese Herausforderungen in den Bereichen Verantwortungsvolle Unternehmensführung, Immobilienbestand und Dienstleistung, Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung, Mitarbeiter, Gesellschaft sowie Umwelt- und Klimaschutz zusammen.

3.6 Bilanzgrenzen des Berichts

Der Bericht bezieht sich auf die unter Punkt 2.3 genannten fünf operativen Gesellschaften¹⁾ und die Holding. Ökonomische Daten beinhalten alle 2013 erworbenen Immobilienbestände. In die Umwelt- und Mitarbeiterdaten nicht einbezogen sind der im Dezember 2013 erworbene Bestand der GSW mit ca. 60.000 Wohneinheiten sowie weitere Zukäufe von rund 11.100 Wohneinheiten. Die Datenbasis im Umweltkapitel bilden etwa 78.000 unserer 82.500 vermieteten Wohneinheiten (Wohneinheiten, die sich ganzjährig in unserem Besitz befanden, ohne GSW). Vom selbstgenutzten Verwaltungsbestand der Deutsche Wohnen (ohne KATHARINENHOF® GmbH) wurden ökologische Daten für 13 der 40 ständigen Standorte erhoben, was bis zu 85% der genutzten Fläche entspricht. Nicht einbezogen wurden 27 Standorte, die jeweils unter 200 m² Nutzfläche aufweisen, höchstens mit fünf Mitarbeitern oder weniger als die Hälfte des Jahres besetzt waren. Für die KATHARINENHOF® GmbH wurden wie im Vorjahr die Umweltdaten eines Standortes zusammengestellt.

3.7 Beschränkungen/Grenzen des Berichts

Keine, außer den unter Punkt 3.6 genannten.

¹⁾Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI), Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF), Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH sowie KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

3.8 Grundlage der Berichterstattung über Joint Ventures, Tochtergesellschaften etc.

Vgl. Punkte 3.6 und 3.9.

3.9 Erhebungsmethoden und Grundlagen der Datenerfassung

Bei der Datenerhebung bezieht die Deutsche Wohnen Gruppe alle relevanten Organisationseinheiten ein, an denen sie im Jahr 2013 mindestens zu 51 % beteiligt war. Die Datenerhebung erfolgte für die Bereiche Umwelt, Mitarbeiter sowie Gesellschaft mittels einer schriftlichen Abfrage in den zentralen Abteilungen des Konzerns. Für die interne Freigabe der Daten sind die Leiterin Personal, der Leiter Zentrale Technik, der Leiter Administration, die Stabsstelle Mietenentwicklung und -steuerung, der Geschäftsführer der KATHARINENHOF® GmbH, der Leiter Rechnungswesen und die Projektleiterin Nachhaltigkeitsmanagement verantwortlich.

3.10 Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich neuer Darstellungen

Keine.

3.11 Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich Themen, Umfang, Messverfahren

Der vorliegende Bericht bezieht im Vergleich zum Vorjahr alle 2012 erworbenen Immobilienbestände der Deutsche Wohnen ein. Die Datenbasis hat sich dadurch von etwa 48.000 auf etwa 78.000 Wohneinheiten erhöht. Ökonomische Daten beinhalten zudem alle 2013 erworbenen Bestände (zusätzlich etwa 70.000 Wohneinheiten). Die Datenbasis unseres Pilotprojekts, mit dem wir beispielhaft den gesamten Heizenergie- und Wasserverbrauch erfassen und analysieren, haben wir 2013 von fünf auf acht Objekte und damit von 37.500 auf 52.500 Quadratmeter ausgeweitet. Die selbstgenutzten Verwaltungsstandorte der Deutsche Wohnen (ohne KATHARINENHOF® GmbH) haben sich durch Zukäufe gegenüber 2012 von 13 auf 40, die einbezogene Datenbasis von 8 auf 13 Standorte erhöht.

3.12 GRI-Index-Tabelle

Siehe Seite 38.

3.13 Externe Prüfung der Aussagen

Keine.

Governance, Verpflichtungen und Engagement

4.1 Führungsstruktur und Nachhaltigkeitsverantwortung

Die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main unterliegt den Bestimmungen des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen ihrer Satzung. Mit ihren beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Gesellschaft über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Darüber steht die Hauptversammlung, in der die Anteilseigner der Gesellschaft an grundlegenden, das Unternehmen betreffenden Entscheidungen beteiligt werden. Gemeinsam sind diese drei Organe den Interessen der Aktionäre und dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemäß Aktiengesetz vorgeschriebene Entschuldigungs- und Rechenschaftserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht:

www.deutsche-wohnen.com

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen sind, unmittelbar eingebunden. Die Arbeit des Aufsichtsrats mit seinen verschiedenen Ausschüssen wird vom Aufsichtsratsvorsitzenden koordiniert. Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Er ist dabei mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Er entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen sowie eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2013 aus zwei Mitgliedern zusammen und besteht mit der Bestellung von Herrn Andreas Segal zum 31. Januar 2014 aus drei Mitgliedern. Es gibt einen Vorsitzenden. Die Arbeit des Vorstands ist in einer

Geschäftsordnung geregelt, die unter anderem eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten vorsieht. Für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands ist die Zustimmung des Aufsichtsrats vorgesehen.

Bei der Deutsche Wohnen Gruppe bekennt sich der Vorstand zur unternehmerischen Verantwortung und zu den Zielen eines nachhaltigen Wirtschaftens. Diese Themen sind auch Gegenstand des Anfang 2013 eingerichteten Obersten Führungskreises. In ihm sind die Managing Directors für Corporate Development, Human Resources, Mergers & Acquisitions, Asset Management, Corporate Finance und Finance & Tax sowie die Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Management GmbH, der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH und der KATHARINENHOF® GmbH vertreten. Ihre Aufgabe ist es, ergänzt um die Abteilungen Investor Relations und Corporate Communication, der Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit neue Impulse zu verleihen. Das Projektteam Nachhaltigkeit koordiniert und treibt von der Konzernzentrale aus die relevanten Themen innerhalb des Unternehmens voran und verantwortet den Nachhaltigkeitsbericht. Es wird von der Leiterin Corporate Communication geführt.

4.2 Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen keines dem Vorstand angehört. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Uwe E. Flach, Senior Advisor der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind.

Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der vier Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsratsstätigkeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses:

- Der Präsidialausschuss ist für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig. Außerdem bereitet er Aufsichtsratssitzungen vor, soweit dies mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Der Präsidialausschuss ist nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Die Beratung und – soweit zulässig – die Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zählen ebenfalls zu seinen Aufgaben.
- Der Nominierungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.
- Dem Prüfungsausschuss (Audit Committee) obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Er erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikofassung, des Risikomanagements und der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems.
- Der Akquisitionsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.

Im Geschäftsjahr 2013 erörterte der Aufsichtsrat in 18 Aufsichtsratssitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. Neun der Aufsichtsratssitzungen wurden per Telefonkonferenz abgehalten. Bei drei Sitzungen konnte jeweils ein Mitglied des Aufsichtsrats nicht teilnehmen; ansonsten waren die Aufsichtsratsmitglieder immer vollzählig anwesend.

4.3 Höchstes Leitungsorgan bei Unternehmen ohne Aufsichtsrat

Nicht zutreffend, da Aktiengesellschaft.

4.4 Verfahren für den Dialog zwischen Aktionären und Mitarbeitern mit dem Aufsichtsrat/Vorstand

Auch im Geschäftsjahr 2013 setzten wir auf eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren. Dabei gaben wir den Marktteilnehmern einen umfassenden und transparenten Einblick in unsere Strategie und unsere zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Insbesondere die Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren suchen wir gezielt durch die Teilnahme an weltweit stattfindenden Konferenzen und sogenannten Roadshows.

2013 nahmen wir an verschiedenen nationalen und internationalen Bankkonferenzen teil: HSBC Real Estate and Construction Conference in Frankfurt am Main, Kempen & Co. Seminare in New York und Amsterdam, German Residential Property Event der Commerzbank AG in London, EPRA Annual Conference in Paris, Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference in New York, Berenberg/Goldman Sachs German Corporate Conference 2013, UniCredit/Kepler German Investment Conference 2013 und Baader Investment Conference 2013 in München sowie UBS Global Real Estate Conference in London.

Zusätzlich führten wir 2013 zahlreiche Roadshows in New York, Boston, London, Paris, Amsterdam, Zürich, Genf und Frankfurt am Main durch.

Zu Veröffentlichungen unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte halten wir jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten sowie Pressevertreter können hier ihre Fragen direkt an den Vorstand stellen. Diese Konferenzen werden ebenfalls als Webcast live übertragen und stehen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier stellen wir auch stets aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung. Darüber hinaus geben wir auf unserer Website auf Basis unseres Finanzkalenders einen Überblick über alle laufenden Aktivitäten. Auf unserer Website können außerdem der aktuelle Aktienkurs, Ad-hoc-Mitteilungen, Directors' Dealings, die Aktionärsstruktur, Stimmrechtsmitteilungen, Pressemitteilungen, Corporate News sowie alle Informationen rund um die Hauptversammlung abgerufen werden.

Für die Deutsche Wohnen bedeutet Investor Relations eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, ein aktiver und regelmäßiger Dialog mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren sowie der Ausbau unseres bestehenden Netzwerkes nationaler und internationaler Kontakte. Unser Bereich Investor Relations wird diese Maßnahmen auch zukünftig forcieren und erweitern.

Im Zuge unserer Stakeholderbefragung im Herbst 2012 haben wir erstmals auch unsere Mitarbeiter zur Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen Gruppe als Arbeitgeber befragt. Die Rücklaufquote war hoch: Mit 85% antworteten fast alle angesprochenen Mitarbeiter. Im April 2014 fand erstmals eine unternehmensweite Befragung der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen statt. Die Ergebnisse werden systematisch ausgewertet und werden zukünftig in die strategische Personalarbeit einfließen.

Seit Ende 2007 dient die Fokusgruppe, die Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen Gruppe, als Sprachrohr der Belegschaft. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten treffen zweimal jährlich zusammen und greifen aktuelle Themen auf. Die Fokusgruppe kann bei Bedarf den Vorstandsvorsitzenden einladen, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen.

Seit September 2013 informieren wir unsere Mitarbeiter zu aktuellen Entwicklungen bei der Deutsche Wohnen zusätzlich über den unternehmensweiten Mitarbeiter-Newsletter „bruno“. Er erscheint viermal im Jahr.

4.5 Zusammenhang zwischen der Bezahlung der Leitungsorgane und der Leistung der Organisation

Das Vergütungssystem des Vorstands ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsratsplenium.

Die Vorstandsverträge der Deutsche Wohnen AG enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 S. 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele des Unternehmens gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet und die Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung optimiert.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2013 ist im Lagebericht auf den Seiten 61 bis 63 und auf der Internetseite des Unternehmens unter <http://www.ir.deutsche-wohnen.com/web-sites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html> zu finden.

4.6 Verfahren der Leitungsgremien zur Vermeidung von Interessenkonflikten

Unsere Verhaltensrichtlinien, die gesetzliche Bestimmungen ergänzen und seit 2011 für alle Mitarbeiter und für den Vorstand gelten, treffen dazu folgende Aussagen: „Mitarbeiter müssen alles vermeiden, was sie daran hindern könnte, ihre beruflichen Aufgaben objektiv und ohne Interessenkonflikt zu erfüllen. Sofern die Möglichkeit einer Interessenkollision im Zusammenhang mit der Ausübung ihrer beruflichen Pflichten besteht, sind sie aufgefordert, dies unverzüglich ihrem Vorgesetzten oder einem Mitglied der Geschäftsführung mitzuteilen.“

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die Deutsche Wohnen einen Compliance Officer benannt. Dieser führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

4.7 Qualifikationen und Expertise der Leitungsgremien im Bereich Nachhaltigkeit

Die Auswahl der sechs Aufsichtsratsmitglieder durch die Hauptversammlung sowie der Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat erfolgt nach Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung der Aufgaben erforderlich sind. Der Vorstand ist bei der Leitung des Unternehmens mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Dabei lässt sich der Vorstand beraten vom Chief Compliance Officer, den Managing Directors der Unternehmensbereiche, den Geschäftsführern der Tochterfirmen sowie zu Nachhaltigkeit von der Leiterin des Projektteams, das auf Beschluss des Vorstands eingesetzt wurde.

4.8 Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes

Verbindlich für alle Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe ist die 2011 verabschiedete Verhaltensrichtlinie, die unter anderem Vorgaben zur Vermeidung von Interessenkonflikten beinhaltet. In der Deutsche Wohnen Management GmbH, die im Berichtsjahr 2013 die Mehrzahl unserer wohnungswirtschaftlichen Mitarbeiter beschäftigte, fordern die Führungsgrundsätze „Mit Werten führen“ einen konstruktiven Umgang untereinander, Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Leitbild und Unternehmenswerte für die Gesamtgesellschaft bestehen bislang noch nicht in verschriftlichter Form.

4.9 Verfahren im Vorstand und Aufsichtsrat zur Steuerung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsleistung

Die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit obliegt dem Vorstand der Deutsche Wohnen. Er hat im Sommer 2012 ein Projektteam Nachhaltigkeit initiiert und damit betraut, eine unternehmensübergreifende Koordination von Nachhaltigkeit zu entwickeln, eine Bestandsaufnahme zum Thema durchzuführen und einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Nachhaltigkeitsthemen sind auch Gegenstand des Obersten Führungskreises unter Vorsitz des Vorstands.

4.10 Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Vorstands

Vgl. Punkt 4.5.

4.11 Umsetzung des Vorsorgeprinzips

Die Deutsche Wohnen AG erachtet es als sehr wichtig, verantwortungsvoll mit Chancen und Risiken umzugehen. Dies wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, das die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Die Deutsche Wohnen AG prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von hoher Bedeutung. Nur so kann mit den Risiken professionell umgegangen werden. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Wir fokussieren uns dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene des Konzerns haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potenziell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Die Informationen aus dem Risikomanagement werden quartalsweise dokumentiert. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Darüber hinaus wird das interne Risikomanagementhandbuch bei Bedarf aktualisiert.

4.12 Unterstützung von externen Standards, Vereinbarungen und Initiativen

Von Beginn an ist die Deutsche Wohnen AG der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS, <http://www.deswos.de>) beigetreten, um die Armut und Wohnungsnot in Entwicklungsländern zu bekämpfen.

Für eine an Branchenstandards ausgerichtete Berichterstattung nimmt die Deutsche Wohnen Anregungen durch die GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ auf. <http://web.gdw.de/service/publikationen/1957-gdw-arbeitshilfe-73-nachhaltigkeitsberichterstattung-in-der-wohnungswirtschaft>.

4.13 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen¹⁾

Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA)
<http://www.bba-campus.de>

Baukammer Berlin (BK)
<http://www.baukammer-berlin.de>

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
<http://web.gdw.de>

Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V.
<http://www.bpa.de>

Creditreform e.V.
<http://www.creditreform.de>

Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW)
<http://www.dsw-info.de/Impressum.1872.0.html>

Deutscher Investor Relations Verband e.V. (DIRK)
<http://dirk.org>

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)
<http://www.deutscher-verband.org>

Deutschsprachige SAP Anwendergruppe e.V. (DSAG)
<http://www.dsag.de>

European Public Real Estate Association (EPRA)
<http://www.epra.com>

Gerontopsychiatrisch-geriatrischer Verbund Charlotenburg Wilmersdorf e.V. (gpv)
www.gpverbund.de

Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)
<http://www.sdk.org>

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
<http://www.bbu.de>

4.14 Liste der einbezogenen Stakeholdergruppen des Unternehmens

Als wesentliche Stakeholder gelten der Deutsche Wohnen Gruppe die Mitarbeiter, Investoren und Analysten, Mieter und Käufer, Geschäftspartner, Bewohner der Pflegeimmobilien, Aufsichtsbehörden, Presse, Verbände und Politiker. Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft werden in hohem Maße von deren Interessen bestimmt.

¹⁾ Angaben ohne GSW

4.15 Vorgehensweise zur Identifizierung der Stakeholder

Um nachhaltig zu handeln, muss man die Interessen seiner Stakeholder kennen. Die Ausarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Aufbau unseres Nachhaltigkeitsreportings gingen einher mit einer systematischen Identifikation von Stakeholdergruppen und deren Anforderungen.



Der Oberste Führungskreis hat die Stakeholder der Deutsche Wohnen wie folgt priorisiert:

- Mitarbeiter, zukünftige Mitarbeiter und Nachwuchs
- Investoren
- Mieter/Käufer, potenzielle Mieter/Käufer
- Geschäftspartner
- Bewohner Pflegeimmobilien
- Politik, Verbände, Aufsichtsbehörden/Verwaltung, Presse, Banken
- Analysten

4.16 Ansätze des Stakeholderdialogs

Die Deutsche Wohnen Gruppe steht in regelmäßigem Austausch mit ihren Stakeholdern über die Mitgliedschaften in Verbänden, mit Mietern telefonisch über Service Center oder persönliche Kontakte an den Service Points, mit den Medien durch regelmäßige Pressemitteilungen und ausführliche direkte Kommunikation, mit der Politik und Geschäftspartnern in direkten Gesprächen sowie mit den Mitarbeitern über Intranet, interne Veranstaltungen und regelmäßige Newsletter des Unternehmens.

Formen der Stakeholderkommunikation	
Gruppen	Medien
Mitarbeiter	Internet, Intranet, Broschüren (u.a. zu Ausbildung), themenspezifische interne Kommunikationskampagnen, Sommerfest, Ausstellungen, bereichsübergreifender, vierteljährlicher Mitarbeiter-Newsletter „bruno“
Mieter und Käufer	Service Points, Service Center, Begrüßungsordner, Newsletter, e.journal, Homepage, Broschüren, Quartiers- und Wohnheimfeste, Ausstellungen, Mieterbeiräte, Quartiersvereine, Mieterversammlungen
Investoren und Analysten	Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Homepage, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Hauptversammlung, Roadshows, (Bank-) Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenz zu Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten
Politik, Verbände und Medien	Geschäftsbericht, Homepage, Pressemitteilungen, Konferenzen, Veranstaltungen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenz zu Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten
Geschäftspartner	Geschäftsbericht, Homepage, Messebeteiligungen

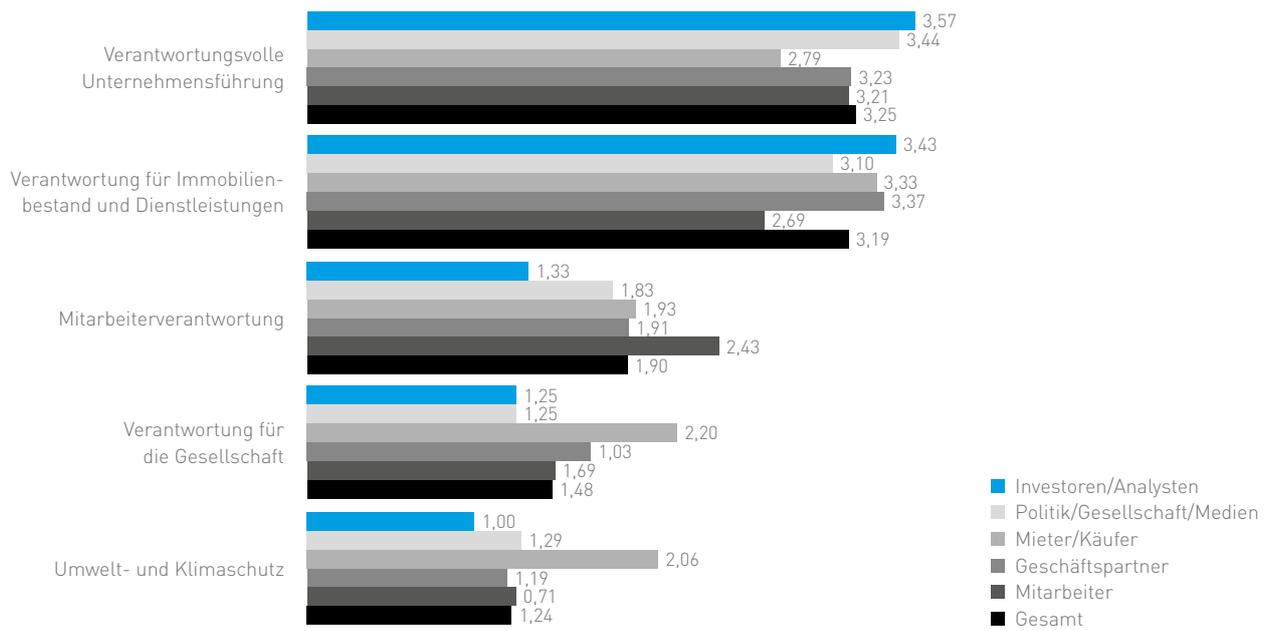
Im Herbst 2012 hat die Deutsche Wohnen Gruppe ihre erste Stakeholderbefragung mit rund 900 Stakeholdern aus allen relevanten Gruppen durchgeführt. Ziel war es, die Einschätzung der Nachhaltigkeitsleistungen der Deutsche Wohnen sowie der Erwartungen und künftigen Herausforderungen zu erfahren. Die Resonanz war groß, die Bewertung floss in unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung relevanter Nachhaltigkeitsthemen sowie unser Reporting ein.

Governance, Verpflichtungen und Engagement

Zentrale Ergebnisse der Stakeholderbefragung:

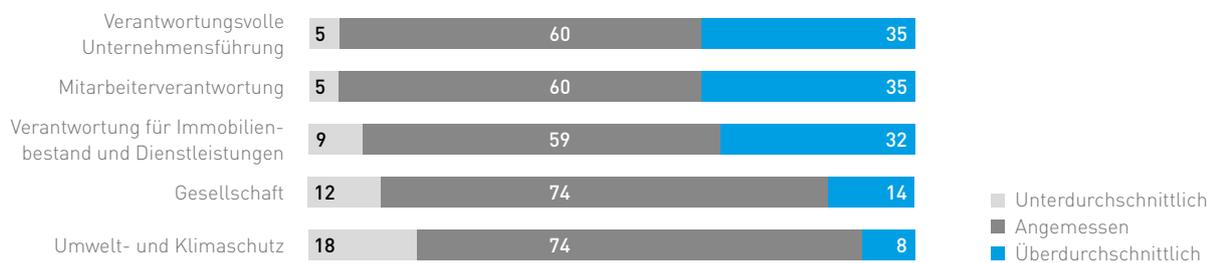
In welchen Bereichen zeigt die Deutsche Wohnen Gruppe aus Ihrer Sicht schon heute eine gute Leistung?

(Ranking der Themen 1 bis 5 nach Stakeholdergruppen)



Wie beurteilen Sie die Nachhaltigkeitsleistung der Deutsche Wohnen Gruppe gegenüber anderen Unternehmen in der Branche?

in %



4.17 Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder

Aufgrund ihres Geschäftsmodells, das in der Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungsbestand besteht, ist die Deutsche Wohnen mit verschiedenen gesellschaftspolitischen Ansprüchen bezüglich Wohnraum konfrontiert.

Den mit der Stakeholderbefragung identifizierten ökonomischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen begegnen wir mit vielfältigen Maßnahmen. Der vorliegende Bericht ist ebenso eine Antwort darauf wie unser Nachhaltigkeitsprogramm¹⁾, das wir kontinuierlich weiterentwickeln werden.

Handlungsfeld	Ziele 2013	Zielerreichung 2013	Ziele 2014
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Ausweitung der Datenerfassung	Ausweitung der Datenerfassung im Bestand	Definition weiterer wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeitskennzahlen
	Qualifizierte Nachhaltigkeitsberichterstattung	Publikation Nachhaltigkeitsbroschüre und GRI-Bericht (Level B)	Benennung eines Nachhaltigkeitsverantwortlichen/Erweiterung des Nachhaltigkeitsteams
	Benennung eines Nachhaltigkeitskoordinators	Einleitung der Übergabe an Referentin	Weiterführung des Stakeholderdialogs durch qualifizierte Veranstaltungsformate
Verantwortung für Immobilienbestand und Dienstleistungen	Weitere Investitionen in Millionenhöhe	Investition von EUR 86,2 Mio. in Instandhaltung und Modernisierung (rund EUR 15/m ²)	Definition von drei wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitskennzahlen im Bestand
	Ausweitung der Service Points	Neueröffnung von vier Service Points bzw. Vermietungsbüros	Integration der GSW
Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung (KATHARINENHOF®)	Qualitätssicherung und Verbesserung der Bewertung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK)	Platzierung unter den Top 3 der 50 größten Heimbetreiber in Bezug auf MDK	Formulierung Nachhaltigkeitsziele KATHARINENHOF®
	Anpassung des Managementmodells in Vorbereitung auf weiteres Wachstum	Etablierung neuer Institutionen für die Fach- und Persönlichkeitsentwicklung	Weiterführung des Engagements gegen Demenz
Mitarbeiterverantwortung	Ausbau der internen Kommunikation	Versand einer Nachhaltigkeitsbroschüre an alle Mitarbeiter, vierteljährliche Veröffentlichung des Mitarbeiter-Newsletters „bruno“	Ausbau der Maßnahmen zu Mitarbeiterentwicklung und Talent Management
	Vergütung und Leistungsanreize	Systematische Erfassung der Bedürfnisse der Mitarbeiter	Durchführung einer Mitarbeiterbefragung
	Stärkung Beruf und Familie	Gutscheine anlässlich Hochzeit und Geburt	Ausbau des Angebots flexibler Arbeitszeitmodelle
Verantwortung für die Gesellschaft	Prüfung der Aktivitäten und ggf. Fokussierung	Fortführung der finanziellen Förderung von Bildungs- und Sozialprojekten im Umfeld der Bestände Hochwasserspende für Magdeburg	Weitere Stärkung des Wohnumfeldes durch Förderung von Sozial- und Bildungsprojekten
Umwelt- und Klimaschutz	Ausbau des Pilotprojekts zur Verbrauchserfassung in den Beständen	Vollständige Erfassung des Hausstrombedarfs Pilotprojekt zur Erfassung des Wasser- und Heizenergieverbrauchs für 52.500 m ² Wohnfläche Berechnung der CO ₂ -Emissionen	Ausbau des Pilotprojekts zur Verbrauchserfassung in den Beständen Weitere Ausweitung der Datenerfassung der Verwaltungsstandorte Analyse des Energieeffizienzpotenzials im Bestand durch neu gegründete G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH
	Ausweitung der Datenerfassung der Verwaltungsstandorte	Ermittlung der Energie- und Wasserverbräuche für 85 % der Fläche sowie einen KATHARINENHOF®-Standort Berechnung der CO ₂ -Emissionen	Einbeziehung ökologischer Kriterien bei Neubau sowie Instandhaltung und Modernisierung (z. B. umwelt-schonende Materialien)

¹⁾ Nachhaltigkeitsprogramm gegenüber dem Vorjahr um Handlungsfeld Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung sowie um Zielsetzung 2013 für Umwelt- und Klimaschutz erweitert.

Ökonomische Leistungsindikatoren

Managementansatz

Die Deutsche Wohnen ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, eine der führenden europäischen Immobilienaktiengesellschaften. Unser operativer Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Wohnungsbestands. Darüber hinaus sind wir mit der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH in einem durch die demografische Entwicklung überaus dynamischen Markt aktiv. Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir in den letzten drei Jahren unser Wohn- und Gewerbeportfolio deutlich optimiert. Es umfasste Ende 2013 rund 152.400 Einheiten (150.200 Wohneinheiten und 2.200 Gewerbeeinheiten, inkl. GSW) sowie rund 2.200 Pflegeplätze und Appartements. Unser Immobilienbestand zeichnet sich durch Qualität und gute Lage aus. 98 % unseres Bestands liegen in Kernregionen (79 % in Core⁺-Regionen und 19 % in Core-Regionen), für die eine besonders positive Entwicklung prognostiziert wird. So sind wir hervorragend positioniert, um basierend auf unserem starken Fundament weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen und den deutschen Wohnungsmarkt aktiv mitzugestalten.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden haben wir im Berichtsjahr EUR 86,2 Mio. bzw. EUR 15 pro m² investiert. So können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand auf niedrigem Niveau halten. Nach der Übernahme einer Reihe von kleineren und mittelgroßen Portfolios haben wir 2013 mit der GSW-Übernahme eine der größten Akquisitionen in der Immobilienbranche seit Jahren getätigt. Dabei handelt es sich um 60.000 Wohneinheiten.

Erreichbarkeit für unsere Mieter ist uns bei der Erschließung neuer Bestände ein Kernanliegen: Die Bestände in Niedersachsen werden seit 1. Februar 2013 von unserem neuen Standort in Hannover bewirtschaftet. Außerdem im Berichtsjahr neu hinzugekommen sind Service Points beziehungsweise Vermietungsbüros für die Betreuung unserer Mieter in Merseburg und Braunschweig. Aufgrund des starken Bestandswachstums in Berlin wurden zwischen April 2013 und Anfang 2014 zwei Service Points in Hellersdorf eröffnet. Auch unseren Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen, der über die eigenständige Marke KATHARINENHOF® Gruppe betrieben wird, wollen wir weiter ausbauen.

Durch ihr stabiles und tragfähiges Geschäftsmodell mit einem Dreiklang aus fokussierten Zukäufen, portfolio-optimierenden Verkäufen und gezielten Investitionen generierte die Deutsche Wohnen sowohl organisches als auch externes Wachstum. Unser Expansionskurs wurde dabei seit Beginn klar an strategischen Vorgaben festgemacht und der Fokus auf deutsche Ballungszentren gerichtet. Dabei verstehen wir uns als Teil der Gesellschaft und handeln im Interesse unserer Mitarbeiter, Aktionäre und Kunden.

Wirtschaftliche Leistung

EC1 Angaben zum wirtschaftlichen Ertrag

Die Deutsche Wohnen hat 2013 ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr mit einem Konzerngewinn von EUR 212,7 Mio. abgeschlossen. Das Ergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr (EUR 145,5 Mio.) um EUR 67,2 Mio. gestiegen. Das um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um EUR 53,4 Mio. bzw. rund 68 % auf EUR 131,9 Mio. (Vorjahr: EUR 78,5 Mio.). Diese Steigerung ist auf ein verbessertes Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung von EUR 292,3 Mio. (Vorjahr: EUR 194,4 Mio.), ein gestiegenes Verkaufsergebnis von EUR 23,0 Mio. (2012: EUR 19,9 Mio.) sowie den unterproportionalen Anstieg der Verwaltungskosten (2013: EUR 52,9 Mio.) zurückzuführen. Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug mit EUR 13,2 Mio. (2012: EUR 9,9 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Die Ausgaben für Personal (ohne KATHARINENHOF® GmbH; GSW und Facilita für Dezember 2013 berücksichtigt) betragen im Berichtsjahr EUR 31,8 Mio. (2012: EUR 23,6 Mio.).

Der liquiditätswirksame Steueraufwand betrug 2013 EUR 11,3 Mio. (2012: EUR 4,9 Mio.).

Der nachhaltige Funds from Operations (FFO, ohne Verkauf) ist um 68 % auf EUR 114,5 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 68,2 Mio.), was auf unsere Zukäufe und operativen Verbesserungen zurückzuführen ist. Mit der Übernahme der GSW Immobilien AG haben wir in den vergangenen zwölf Monaten mehr als EUR 4 Mrd. in neue Immobilienportfolios investiert und damit die Grundlage für weiteres organisches Wachstum geschaffen. Der Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) betrug zum Stichtag 57,3 % (2012: 57,2 %). Vorstand und Aufsichtsrat haben der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 eine

Ökonomische Leistungsindikatoren

Ausschüttung von EUR 57,4 Mio. an die Aktionäre vorgeschlagen (weitere Angaben zu Zahlungen an Kapitalgeber vgl. Finanzbericht zum Geschäftsbericht 2013, S. 42). Unsere freiwilligen Ausgaben für das Gemeinwesen (inkl. Spenden) beliefen sich 2013 auf etwa EUR 178.000 (2012: rund EUR 180.000).

EC2 Finanzielle Folgen, Risiken und Chancen des Klimawandels

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist vom Klimawandel mittelbar betroffen durch daraus resultierende Regulierungen bezüglich Energie- und CO₂-Einsparung im Wohnungsbestand. Diese Verantwortung nehmen wir ernst und arbeiten daran, Transparenz bezüglich der Verbräuche zu schaffen. Zudem setzen wir bei der Sanierung auf hohe energetische Standards, was sich allerdings in höheren Mieten niederschlagen kann. Die Chance, Klimaschutzpolitische Ziele durch innovative Maßnahmen zu unterstützen, nutzen wir zum Beispiel mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW), das den jährlichen Strombedarf von rund 2.000 Haushalten deckt. Im April 2012 in Betrieb genommen, ist das von unserem Partner GETEC betriebene gasbefeuerte BHKW eines der größten in der deutschen Wohnungswirtschaft.

Im Berichtsjahr sind wir eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC AG aus Magdeburg eingegangen: die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D). Gemeinsam werden wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu aufstellen und so die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern und langfristig Kosten reduzieren. Nach Abschluss der Analyse der derzeitigen Versorgungsstrukturen in unseren Beständen – einschließlich der Einrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH – werden wir individuelle Konzepte für die jeweiligen Bestände ableiten. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der dezentralen Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung und einer effizienten Wärmeversorgung. Als zentrale Plattform für den Gaseinkauf konnten wir über die G+D bereits Größenvorteile im Einkauf erzielen und damit den steigenden Energiekosten entgegenwirken, wovon die Mieter unmittelbar profitieren.

EC3 Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen

Die Deutsche Wohnen zahlte im Berichtsjahr EUR 3,5 Mio. (2012: EUR 3,1 Mio.) Pensionen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) an berechnigte aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene. Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen leistet die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Weiterhin besteht für Mitarbeiter, die vor dem Jahr 2000 ihre Arbeit bei der Deutsche Wohnen aufgenommen haben, ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im Öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK erhobene Umlage bemisst sich nach dem Zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. In unserer Berliner Zentrale bezuschussen wir die Kantine, sodass Mitarbeiter günstige Angebote wahrnehmen können.

Die Pensionverpflichtungen des Konzerns lagen 2013 bei EUR 55,3 Mio. (2012: EUR 54,5 Mio.). Für die beitragsorientierten Altersversorgungen fielen Aufwendungen in Höhe von EUR 4,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) an. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für die beitrags- und die leistungsorientierte Altersvorsorge EUR 5,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.).

(Vgl. Finanzbericht zum Geschäftsbericht 2013, S. 89).

EC4 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Deutsche Wohnen AG hat 2013 Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 1,3 Mio. (2012: EUR 0,4 Mio.) aus dem „Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Mittel des Bundes und des Landes) erhalten. Diese bereits erhaltenen Investitionsmittel werden für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in der Weißen Stadt, der Ringsiedlung Siemensstadt und der Hufeisensiedlung in Britz (alle in Berlin) eingesetzt und von den Anschaffungskosten abgesetzt.

Marktpräsenz

EC6 Beschaffung von Zulieferern vor Ort

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. 2013 investierten wir insgesamt EUR 86,2 Mio. in die Modernisierung oder Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden. Bei der Auftragsvergabe achten wir grundsätzlich darauf, Unternehmen aus der Region zu engagieren, um die lokale Infrastruktur zu stärken. In Verträgen verpflichten wir zudem unsere Auftragnehmer explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und des Sozialversicherungsrechts.

EC7 Einstellung von lokalem Personal

Unsere Mitarbeiter rekrutieren wir vor allem aus dem lokalen Umfeld unserer deutschen Standorte. Unser Führungspersonal entwickeln wir vorwiegend aus eigenen Reihen. Entsprechend wichtig ist die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter.

Mittelbarer Einfluss

EC8 Investitionen in das Gemeinwohl vor Ort

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen agiert die Deutsche Wohnen in einem Segment, das durch den demografischen Wandel vor enormen Herausforderungen steht. Durch unseren Bestand von Pflegeobjekten mit rund 2.200 Pflegeplätzen sind wir mit der KATHARINENHOF® GmbH in einem gesellschaftlich wichtigen Markt aktiv. Unserer Verantwortung in diesem Bereich sind wir uns bewusst. Wir wollen in den nächsten fünf Jahren bis zu einer Größenordnung von 4.000 bis 5.000 Pflegeplätzen wachsen. Im Berichtsjahr erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt fünf akquirierten Einrichtungen mit rund 680 Plätzen – ausschließlich in Berlin gelegen. Damit haben wir unser Angebot auf insgesamt 2.166 Wohn- und Pflegeplätze aufgestockt.

Im vergangenen Jahr haben wir im Rhein-Main-Gebiet unter anderem die Arbeiten an der denkmalgeschützten Dunlop-Siedlung in Hanau und an unserem Bestand in Eschborn fertiggestellt. Über 450 Wohnungen wurden hier für fast EUR 17 Mio. umfassend modernisiert. Auch in Mainz konnten die Arbeiten an 185 Wohnungen im November 2013 beendet werden. Für die Maßnahmen

wendete die Deutsche Wohnen mehr als EUR 3,8 Mio. auf. In die 2012 erworbene Henkelsiedlung in Düsseldorf-Reisholz investierten wir in den vergangenen zwei Jahren fast EUR 2 Mio.

Die Deutsche Wohnen ist stolz auf ihre denkmalgeschützten Siedlungen der Berliner Moderne, die seit 2008 auf der UNESCO-Welterbeliste stehen. Dazu gehören die Hufeisensiedlung, die Ringsiedlung Siemensstadt, die „Weiße Stadt“ und seit 2012 auch die „Wohnstadt Carl Legien“. Seit 2009 investierten wir rund EUR 33 Mio. in die denkmalgerechte Sanierung der drei erstgenannten Siedlungen. Durch ihre Betreuung übernehmen wir Verantwortung für historisch wertvolle Architektur und Baukultur. Für die Siemensstadt sowie die Hufeisensiedlung unterstützen wir zudem finanziell Info-Stationen und eine Ausstellung vor Ort. Ein neues Projekt hat im Juli 2013 mit der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung in Elstal begonnen: Die Deutsche Wohnen wird ca. EUR 15 Mio. in die Komplettsanierung dieser historischen Siedlung am Rand von Berlin investieren.

Im Umfeld ihrer Bestände engagiert sich die Deutsche Wohnen für eine faire und lebendige Gemeinschaft – verstärkt dort, wo wir mit unseren Kernkompetenzen wirklich Mehrwert schaffen können. Um Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, möglichst rasch eine eigene Wohnung zu beschaffen, kooperieren wir in Berlin seit 2012 mit der spezialisierten, durch Senatsgelder finanzierten Wohnungsvermittlungsstelle „hestia e.V.“. Diese vermittelt die betroffenen Frauen direkt an ausgewählte Vermieterinnen der Deutsche Wohnen. Auch 2013 konnten wir so wieder passende Wohnungen aus unserem Bestand organisieren.

Im Rahmen eines Mieterfests im Magdeburger Stadtteil Cracau überreichte die Deutsche Wohnen eine Spende von insgesamt EUR 95.000 für den Hochwasserschutz in Magdeburg, u.a. an das Technische Hilfswerk (THW) sowie an örtliche freiwillige Feuerwehren. Für das Kinderhospiz „Sonnenhof“ in Berlin-Pankow übernahm die Deutsche Wohnen wieder den Winterdienst sowie die Glasreinigung und übergab eine Spende. Der Gesamtwert der Unterstützung betrug EUR 6.140. In der Berliner Gropiusstadt förderten wir 2013 weiterhin das vom Malteser Hilfsdienst e.V. betriebene Familienzentrum Manna mit EUR 5.000. In einer von Hochhäusern geprägten Siedlung des sozialen Wohnungsbaus in Hannover leisten wir seit 2012

Unterstützung für das Kinderhaus NaDu. 2013 half die Deutsche Wohnen mit einer Spende von EUR 10.000, dort das Projekt „Zeig mir, wie es geht – Handwerken mit Kindern“ auf die Beine zu stellen. In der Bremer Siedlung Grohner Düne übernahmen wir 2013 mit EUR 13.642 die Personalkosten für eine Sozialarbeiterin. Gegenüber der in Frankfurt am Main ansässigen Luisa Haeuser-Frauen-Stiftung verzichteten wir jährlich auf EUR 13.744 Erbbaupachtzinsen und unterstützen damit den Betrieb einer Altenwohnanlage. Erstmals stiftete die Deutsche Wohnen die Preisgelder von jeweils EUR 3.000 für den „Urban Intervention Award“ und „Urban Living Award“. Die vom Land Berlin alle drei Jahre vergebenen Preise würdigen Architekturprojekte, die zur Verbesserung der urbanen Lebensqualität beitragen.

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr EUR 177.567 für Spenden und Sponsoring ausgegeben.

Ökologische Leistungsindikatoren

Managementansatz

Klimaschutz und Energieeffizienz stellen für die Immobilienbranche große Herausforderungen dar. Als eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen Deutschlands mit rund 150.200 Wohneinheiten (Stand: 31. Dezember 2013, inkl. GSW) sind wir uns unserer ökologischen Verantwortung im vermieteten Bestand und in unseren Geschäftstätigkeiten bewusst.

Um Transparenz für uns und unsere Stakeholder zu schaffen, haben wir 2012 mit der Erfassung ökologischer Daten begonnen. Das zweite Jahr in Folge ermittelten wir nun die Energie- und Wasserverbräuche unserer Verwaltungsstandorte und errechneten die damit verbundenen CO₂-Emissionen. So haben wir für die Deutsche Wohnen eine Datenbasis für bis zu 85% der genutzten Verwaltungsflächen zusammengestellt. Nicht einbezogen wurden 27 unserer 40 Verwaltungsstandorte, die die Minimal Kriterien von 200 m² Nutzfläche, fünf Mitarbeitern und einer Nutzung von mehr als der Hälfte des Jahres nicht erfüllt haben. Für die KATHARINENHOF® GmbH haben wir wie im Vorjahr die Verbrauchsdaten eines Standorts erhoben und analysiert. In die Daten zum Fuhrpark fließen die Angaben aller Standorte der Deutsche Wohnen Gruppe inkl. KATHARINENHOF® GmbH ein.

In unserem Bestand erfassten wir den Hausstrombedarf für nahezu alle Mietwohnungen, die sich das gesamte Jahr in unserem Besitz befanden. Dies waren 2013 ohne Zukäufe rund 78.000 Mietwohnungen (2012: 48.000). Der Hausstrombedarf beinhaltet den Verbrauch durch Eingangs- und Flurbeleuchtungen sowie weiterer allgemeiner elektrischer Anlagen. Die Erfassung sämtlicher Verbrauchsdaten unserer Mieter wie Energie, Wärme und Wasser ist dagegen nicht möglich, weil diese nicht vollständig zentral versorgt werden. Um mehr Transparenz zu schaffen, haben wir 2012 in einem Pilotprojekt beispielhaft den gesamten Heizenergie- und Wasserverbrauch in fünf Berliner Mietobjekten mit rund 37.500 Quadratmetern Wohnfläche erfasst und analysiert. Dieses Pilotprojekt haben wir im Berichtsjahr auf etwa 52.500 Quadratmeter Wohnfläche erweitert. Auch die entsprechenden CO₂-Emissionen berichten wir im vorliegenden Kapitel. Die meisten der nun erfassten 975 Wohneinheiten (2012: 737 Wohneinheiten) sind Zweizimmerwohnungen, erbaut im Jahr 1964. Wie 87% unseres Bestands werden sie aus einer Zentralheizung versorgt. Sowohl für unseren Geschäftsbetrieb als auch für unsere vermieteten Immobilien wollen wir die Erfassung der Verbräuche langfristig an künftige Branchenstandards anpassen.

Materialien

EN1 Eingesetzte Materialien

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat im Berichtsjahr an allen Verwaltungsstandorten (ohne KATHARINENHOF® GmbH) 43,6 Tonnen Papier (2012: 14,9 Tonnen) verbraucht: davon 36,7 Tonnen Kopierpapier, 5,9 Tonnen Briefpapier und 1,1 Tonnen Formulare. Da 2013 keine Neubauaktivitäten stattgefunden haben, ist die Erhebung weiterer eingesetzter Materialien für das Unternehmen nicht wesentlich.

EN2 Anteil Recyclingmaterial

Keine Angabe. Da 2013 keine Neubauaktivitäten stattgefunden haben, ist der Einsatz recycelter Materialien nicht wesentlich.

Ökologische Leistungsindikatoren

Energie

EN3 Direkter Energieverbrauch

Für ihren Geschäftsbetrieb inkl. Fuhrpark hat die Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF® GmbH) im Berichtsjahr 1.036,2 MWh (2012 korrigiert: 653,2 MWh) direkte Energie verbraucht. Eine Ursache des Anstiegs gegenüber 2012 ist die Erweiterung unseres Fuhrparks. Der im Vergleich zur Deutsche Wohnen deutlich höhere Verbrauch des KATHARINENHOF®-Standortes von 1.149,0 MWh ergibt sich aus einem 24-Stunden-Betrieb des Wohnheimes und energieintensiven Services wie Wäscherei und Kantine. Dennoch konnten wir ihn gegenüber dem Vorjahr um 3 % reduzieren. Der direkte Energieverbrauch (Erdgas) der acht pilotierten vermieteten Wohnimmobilien mit 975 Wohneinheiten belief sich auf insgesamt 8.152,7 MWh. Für einen Großteil unseres vermieteten Bestands setzen wir Fernwärme ein, die wiederum oftmals aus der energieeffizienten Kraft-Wärme-Kopplung entsteht.

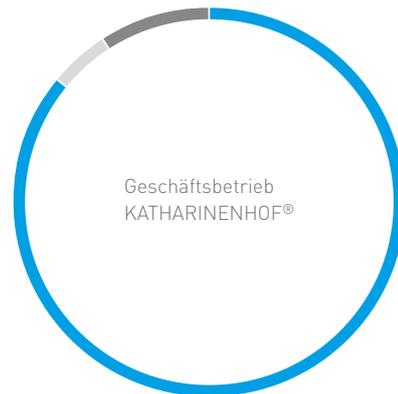
Direkte Energie gesamt



in MWh	2013	2012
■ Erdgas ¹⁾	442,8	321,9
■ Benzin (Transport)	521,6	294,6
■ Diesel (Transport)	71,8	36,7
Direkte Energie gesamt	1.036,2	653,2

¹⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 Verbrauchsdaten Erdgas aus 19% der genutzten Fläche gegenüber 2012 mit 25% der genutzten Fläche. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert. Transport aus allen Standorten

Direkte Energie gesamt



in MWh	2013	2012
■ Erdgas ¹⁾	988,7	1.023,9
■ Benzin (Transport)	55,9	55,9
■ Diesel (Transport)	104,4	105,5
Direkte Energie gesamt	1.149,0	1.185,3

¹⁾ Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten)

Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten ¹⁾	2013 MWh	2012 MWh
Erdgas ¹⁾	8.152,7	6.667,7

¹⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber Verbräuchen 2012 aus fünf Mietobjekten mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Wohnfläche

Ökologische Leistungsindikatoren

EN4 Indirekter Energieverbrauch

Für ihren Geschäftsbetrieb hat die Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF® GmbH) im Berichtsjahr 2.053,6 MWh (2012: 1.877,8 MWh) indirekte Energie (Strom, Fernwärme) verbraucht. Den gesamten Hausstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte decken wir seit 2012 aus Wasserkraft. Der Hausstrombedarf unserer rund 78.000 vermieteten Wohnimmobilien (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung, technische Anlagen; ohne Zukäufe GSW) belief sich auf 15.021 MWh und stieg, vor allem durch unterschiedliche lokale Gegebenheiten, im Vergleich zu 2012 um 2,1 % pro Wohneinheit. Den Hausstrom unseres vermieteten Bestands bezogen wir 2013 zu 87 % aus Wasserkraft.

Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®) ¹⁾	2013 MWh	2012 MWh
Strom (zu 100 % aus Wasserkraft)	605,4	632,9
Fernwärme	1.448,2	1.244,9
Indirekte Energie gesamt	2.053,6	1.877,8

¹⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 aus 85 % (Fernwärme: 51 %) der genutzten Fläche gegenüber 2012 mit 77 % (Fernwärme: 71 %) der genutzten Fläche. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® ¹⁾	2013 MWh	2012 MWh
Strom (konventionell)	380,6	402,6

¹⁾ Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten)

Vermietete Wohneinheiten gesamt ¹⁾	2013 MWh	2012 MWh
Hausstrom (zu 87 % aus erneuerbaren Energiequellen)	15.021	8.933

¹⁾ Daten Hausstrom (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung, technische Anlagen) nicht direkt vergleichbar: 2013 aus 77.942 vermieteten Wohneinheiten gegenüber 2012 für 47.272 unserer 48.435 vermieteten Wohneinheiten

CRE1 Energieintensität von Gebäuden

Gegenüber 2012 konnten wir im Berichtsjahr die Energieintensität pro Quadratmeter genutzter Fläche unserer Verwaltungsbestände, für KATHARINENHOF® GmbH und pro Quadratmeter Wohnfläche unserer vermieteten Bestände leicht reduzieren.

	2013 MWh	2012 MWh
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®) ¹⁾ Verbrauchte Energie pro m ² Nutzfläche	0,21	0,23
Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® ²⁾ Verbrauchte Energie pro m ² Nutzfläche	0,21	0,22
Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten ³⁾ Verbrauchte Energie pro m ² Wohnfläche	0,16	0,18

¹⁾ Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85 % der genutzten Fläche gegenüber 2012 mit 77 % der genutzten Fläche. Transport aus allen Standorten. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

²⁾ Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten)

³⁾ Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber 2012 aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Wohnfläche

Ökologische Leistungsindikatoren

EN5/EN6 Energiesparmaßnahmen (GRI-Zusatzindikator)

Das von unserem Partner GETEC seit April 2012 betriebene gasbefeuerte Blockheizkraftwerk (BHKW) „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf ist eines der größten in der deutschen Wohnungswirtschaft. Mit einer elektrischen Leistung von 900 Kilowatt produziert es jährlich bis zu 7.200 Megawattstunden Strom und deckt damit den Bedarf von rund 2.000 Haushalten. Die dabei entstehende thermische Energie reicht aus, um 2.500 Wohnungen umweltfreundlich mit Warmwasser zu versorgen. Durch die effiziente Kraft-Wärme-Kopplung sinkt der Primärenergiebedarf um rund 32 %, sodass die Anlage im Vergleich zur alten Ölheizung jährlich mehr als 3.800 Tonnen CO₂ einspart. Damit leistet die Deutsche Wohnen einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele Berlins. Auch die Mieter profitieren: Sie können sich angesichts steigender Energiepreise über eine Senkung der Heizkosten um 5 % freuen. Zudem decken wir den Strombedarf unserer Verwaltungsstandorte (2013: 605 MWh) zu 100 % sowie den Hausstrombedarf (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung, technische Anlagen; ohne Zukäufe GSW) unserer vermieteten Bestände (2013: 15.021 MWh) zu 87 % aus Wasserkraft.

Hervorzuheben ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, die mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung versorgt werden. Gemeint ist Abwärme, die bei der Stromerzeugung in zentralen Heizkraftwerken entsteht, direkt in die Häuser transportiert und dort in Zentralheizungen eingespeist wird. Im Berichtsjahr verfügten zudem 87 % unserer insgesamt 82.500 vermieteten Wohneinheiten über eine Zentralheizanlage. Außerdem achten wir schon heute bei Sanierungen wie etwa der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal auf hohe energetische Standards und tragen damit zur Einsparung von Energie und zur CO₂-Reduzierung bei.

Im Berichtsjahr sind wir eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC AG aus Magdeburg eingegangen: die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D). Gemeinsam wollen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu aufstellen und so die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern und langfristig Kosten reduzieren. Dies betrifft über 1.200 Anlagen, die hinsichtlich Themen wie Baualter, Bausubstanz und Effizienzpotenziale analysiert werden. Nach Abschluss der Analyse der derzeitigen Versorgungsstrukturen in unseren Beständen – einschließlich der Einrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH – werden wir individuelle Konzepte für die jeweiligen Bestände ableiten. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der dezentralen Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung und einer effizienten Wärmeversorgung.

Wasser

EN8 Wasserverbrauch und -quellen

Insgesamt belief sich der Wasserverbrauch aus unseren Geschäftstätigkeiten (ohne KATHARINENHOF® GmbH) 2013 auf 4.231,8 Kubikmeter, den wir komplett mit Frischwasser aus dem öffentlichen Netz gedeckt haben. Der Wasserverbrauch der Mietwohnungen, den wir im Rahmen unseres gegenüber 2012 erweiterten Pilotprojekts bei acht Wohnanlagen mit 975 Wohneinheiten erfasst haben, lag 2013 bei 62.975,0 Kubikmeter. In unserer Pflegeeinrichtung Am Preußenpark konnten wir den Wasserverbrauch gegenüber dem Vorjahr um 5 % reduzieren.

Frischwasser	2013 m³	2012 m³
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®) ¹⁾	4.231,8	3.811,2
Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® ²⁾	7.558,0	7.972,0
Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten ³⁾	62.975,0	40.668,7

¹⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 aus 75 % der genutzten Fläche gegenüber 2012 mit 73 % der genutzten Fläche. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert
²⁾ Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten)
³⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber Verbräuchen 2012 aus fünf Mietobjekten mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Wohnfläche

Ökologische Leistungsindikatoren

CRE2 Wasserintensität von Gebäuden

Gegenüber 2012 konnten wir im Berichtsjahr die Wasserintensität pro Quadratmeter genutzter Fläche für unsere Pflegeeinrichtung Am Preußenpark leicht reduzieren. Aufgrund einer veränderten Datenbasis ist der Wasserverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche unserer vermieteten Bestände um 11 % gestiegen. Weitere Gründe können außerdem Belegungsänderungen sowie unregelmäßige Zählerablesungen sein.

	2013 m ³	2012 m ³
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)¹⁾ Frischwasser pro m ² Nutzfläche	0,29	0,34
Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF®²⁾ Frischwasser pro m ² Nutzfläche	1,02	1,08
Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten³⁾ Frischwasser pro m ² Wohnfläche	1,20	1,08

¹⁾ Verbrauchsdaten 2013 aus 75 % der genutzten Fläche gegenüber 2012 mit 73 % der genutzten Fläche. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

²⁾ Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten)

³⁾ Verbrauchsdaten 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber 2012 aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Wohnfläche

Biodiversität

EN11 Tätigkeiten in Schutzgebieten

Sämtliche Verwaltungsstandorte sowie alle Wohneinheiten der Deutsche Wohnen befinden sich in innerstädtischen Gebieten und damit nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten. Ein Standort der KATHARINENHOF® GmbH, Haus Quellenhof in Wolkenstein, befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Hier beachten wir hinsichtlich Wasserentnahme und -einleitung die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

EN12 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biodiversität

Sämtliche Verwaltungsstandorte und alle vermieteten Wohneinheiten der Deutsche Wohnen Gruppe befinden sich in innerstädtischen Gebieten und damit nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten. Unsere Geschäftstätigkeit hat damit keinen Einfluss auf Biodiversität.

Emissionen, Abwasser, Abfall

EN16 Direkte und indirekte Treibhausgasemissionen

Die Deutsche Wohnen Gruppe errechnet ihren CO₂-Ausstoß auf Basis des Globalen Emissions-Modells integrierter Systeme (GEMIS 4.81) und bezieht so sämtliche Treibhausgaseffekte entlang der Wertschöpfungskette mit ein. Berichtet werden die Emissionen nach den Vorgaben des internationalen Standards des Greenhouse Gas Protocol. Unternehmensweit lag der Ausstoß von Treibhausgasen aus den Geschäftstätigkeiten der Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF® GmbH) 2013 bei 530,9 Tonnen CO₂-Äquivalenten und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 41 % gestiegen. Ursachen sind die Erweiterung unseres Portfolios und die damit zusammenhängende Ausweitung der Verwaltungs- und Service-Stellen von 13 auf 40 Standorte sowie die Erweiterung unseres Fuhrparks. Rund 21 % stammen aus dem Gasverbrauch der Deutsche Wohnen, etwa 44 % aus Strom- und Fernwärmebezug. Da wir unseren Hausstrombedarf mit Energie aus Wasserkraft decken (ohne KATHARINENHOF® GmbH), konnten wir im Berichtsjahr allein an 13 von 40 Standorten eine Einsparung von 305 Tonnen CO₂-Äquivalenten feststellen. Den Ausstoß unserer Pflegeeinrichtung Am Preußenpark 2013 mit 489,1 Tonnen CO₂-Äquivalenten konnten wir gegenüber 2012 um 4 % reduzieren.

Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)	2013 t CO ₂ eq	2012 t CO ₂ eq
Direkte CO ₂ -Emissionen Produktion/Heizung (Scope 1) ¹⁾	111,6	81,1
Indirekte CO ₂ -Emissionen Strom/Fernwärme (Scope 2) ¹⁾	231,3	194,5
Direkte CO ₂ -Emissionen Transport (Scope 1)	188,0	101,0
CO₂-Emissionen gesamt	530,9	376,6

¹⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 aus Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85 % der genutzten Fläche gegenüber 2012 mit bis zu 77 % der genutzten Fläche errechnet. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

Ökologische Leistungsindikatoren

Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® ¹⁾	2013 t CO ₂ eq	2012 t CO ₂ eq
Direkte CO ₂ -Emissionen Produktion/ Heizung (Scope1)	249,0	257,9
Indirekte CO ₂ -Emissionen Strom (Scope 2)	190,3	201,3
Direkte CO ₂ -Emissionen Transport (Scope 1)	49,8	50,1
CO₂-Emissionen gesamt	489,1	509,3

¹⁾ Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten) errechnet

EN17 Sonstige Treibhausgasemissionen

Der Ausstoß der Mietwohnungen, den wir im Rahmen unseres Pilotprojekts bei acht Wohnanlagen mit 975 Wohneinheiten errechnet haben, lag bei 2.279,7 Tonnen CO₂-Äquivalenten. Da wir 87 % des Hausstroms (Eingangs- und Flurbeleuchtungen, Betrieb zentraler elektrischer Anlagen) für unsere rund 78.000 vermieteten Wohneinheiten (nur Bestand erfasst, der sich ganzjährig in unserem Besitz befand, ohne GSW) komplett aus Wasserkraft beziehen, haben wir im Berichtsjahr 7.580 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart und damit 2.399 Tonnen mehr als 2013.

Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten ¹⁾	2013 t CO ₂ eq	2012 t CO ₂ eq
Direkte CO ₂ -Emissionen Produktion/ Heizung (Scope1)	2.053,7	1.679,6
Indirekte CO ₂ -Emissionen Strom/ Fernwärme (Scope 2) ²⁾	226,1	0,0
CO₂-Emissionen gesamt	2.279,8	1.679,6

¹⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber Verbräuchen 2012 aus fünf Mietobjekten mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Wohnfläche

²⁾ 2012 betrug der Anteil konventionellen Stroms am Hausstrom 0%, 2013 lag er durch Zukäufe bei 13%

CRE3 Treibhausgasintensität der Gebäude

Gegenüber 2012 konnten wir im Berichtsjahr die Treibhausgasintensität pro Quadratmeter genutzter Fläche für unsere Pflegeeinrichtung Am Preußenpark sowie pro Quadratmeter Wohnfläche unserer vermieteten Bestände um 5 % reduzieren.

	2013 t CO ₂ eq	2012 t CO ₂ eq
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)¹⁾ Spezifische CO ₂ -Emissionen pro m ² Nutzfläche	0,024	0,024
Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF®²⁾ Spezifische CO ₂ -Emissionen pro m ² Nutzfläche	0,066	0,069
Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten³⁾ Spezifische CO ₂ -Emissionen pro m ² Wohnfläche	0,043	0,045

¹⁾ Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85 % der genutzten Fläche gegenüber 2012 mit bis zu 77 % der genutzten Fläche. Transport aus allen Standorten. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

²⁾ Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten) errechnet

³⁾ Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber 2012 aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Wohnfläche

CRE4 Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten

Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen Gruppe ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnimmobilienbestands. Da wir 2013 nicht im Neubau von Gebäuden aktiv waren, ist die Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten für uns nicht relevant.

EN18 Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen

Den Strombedarf unserer Verwaltungsstandorte (605 MWh) decken wir zu 100 % sowie den Hausstrombedarf unserer vermieteten Bestände (15.021 MWh) zu 87 % aus Wasserkraft. Insgesamt haben wir 2013 dadurch rund 7.885 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart – und damit noch einmal 2.384 Tonnen bzw. 43 % mehr als im vergangenen Jahr.

Ökologische Leistungsindikatoren

EN19 Emissionen von Ozon abbauenden Stoffen

Die von uns verwendeten Kühlmittel für Klimaanlage in den Konferenzräumen, der Kantine und Räumen für technische Anlagen der Zentrale Berlin folgen neuesten Standards und weisen kein Ozonabbaupotenzial auf. Für die Deutsche Wohnen als nicht produzierendes Unternehmen ist die Erfassung Ozon abbauender Stoffe nicht relevant.

EN20 Weitere Emissionen in die Luft

Die errechneten Schwefel- und Stickstoffemissionen sowie Staub aus Gas- und Fernwärmebezug sowie dem Fuhrpark der Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF® GmbH) haben sich 2013 vor allem durch den erweiterten Fuhrpark auf 1,079 Tonnen erhöht.

Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®) ¹⁾	2013 t	2012 t
Emissionen Luft SO ₂	0,278	0,216
Emissionen Luft NO _x	0,757	0,614
Emissionen Luft Staub	0,044	0,034
Emissionen Luft gesamt	1,079	0,864²⁾

¹⁾ 2013 aus Verbrauchsdaten Erdgas, Fernwärme aus bis zu 51 % der genutzten Fläche, 2012 aus bis zu 71 % der genutzten Fläche errechnet. Transport aus allen Standorten. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

²⁾ Abweichung bei Gesamtsumme durch Rundungsdifferenzen

Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® ¹⁾	2013 t	2012 t
Emissionen Luft SO ₂	0,037	0,038
Emissionen Luft NO _x	0,295	0,304
Emissionen Luft Staub	0,014	0,014
Emissionen Luft gesamt	0,346	0,356

¹⁾ Aus Verbrauchsdaten Erdgas und Transport der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten) errechnet

EN21 Abwassereinleitungen

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Kläranlagen.

EN22 Abfallaufkommen

Im Berichtsjahr haben wir 36,0 Tonnen (2012: 42,8 Tonnen) Papier der Wiederverwertung zugeführt. Im Geschäftsbetrieb der KATHARINENHOF® GmbH sind 665,9 Kubikmeter (2012: 622,3 Kubikmeter) Abfall angefallen, davon konnten wie im Vorjahr 97,3 % wiederverwertet werden. Weitere Daten für sämtliche Arten von Abfall – ob aus unserer Geschäftstätigkeit oder den vermieteten Wohneinheiten – sind aufgrund von Gemeinschaftstonnen oder geschätzten Volumenangaben nicht belastbar und werden daher nicht berichtet.

EN23 Freisetzungen gefährlicher Stoffe

Für die Deutsche Wohnen als nicht produzierendes Unternehmen ist die Freisetzung gefährlicher Stoffe nicht relevant.

CRE5 Vorbeugung von Altlasten

Da die Deutsche Wohnen bisher keine Neubauten errichtet hat, besteht keine Gefahr einer Bodenkontaminierung.

Produkte und Dienstleistungen

EN26 Initiativen zur Verringerung von Umweltauswirkungen der Produkte und Dienstleistungen

Da wir 87 % des gesamten Hausstroms (Eingangs- und Flurbeleuchtungen, Betrieb zentraler elektrischer Anlagen) für unsere rund 78.000 vermieteten Wohneinheiten (nur Bestand erfasst, der sich ganzjährig in unserem Besitz befand, ohne Zukäufe GSW) komplett aus Wasserkraft beziehen, haben wir im Berichtsjahr 7.580 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart. Um systematisch weitere Einsparpotenziale zu heben, lassen wir für unsere vermieteten Bestände zunehmend Energiegutachten erstellen. Im Berichtsjahr waren es insgesamt sieben Gutachten zu ökologischen Maßnahmen.

Ökologische Leistungsindikatoren Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

Die Deutsche Wohnen setzt bei der umweltfreundlichen Energieversorgung zum Teil auf Photovoltaik. Auf den Dächern ihrer Bestände betreibt sie – insbesondere in Sachsen und Sachsen-Anhalt – insgesamt 76 Anlagen. Insgesamt ist eine Leistung von 1.169 kWp installiert, durch die ca. 950 MWh elektrische Energie pro Jahr produziert wird. Ein weiterer Baustein ist die umweltfreundliche und effiziente Strom- und Wärmegewinnung über ein Blockheizkraftwerk. Das BHKW, das die Deutsche Wohnen Anfang 2012 zusammen mit der GETEC in der UNESCO-Siedlung „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf in Betrieb nahm, produzierte im Jahr 2013 rund 4.400 MWh Wärme und rund 4.600 MWh elektrische Energie. Zusammen mit den Photovoltaikanlagen erzeugte die Deutsche Wohnen im Jahr 2013 rechnerisch rund 37 % der elektrischen Energie, die im Rahmen der allgemeinen Hausstromversorgung (ohne GSW) benötigt wurde.

Um die Verbräuche in unseren eigenen Prozessen zu verringern, sensibilisieren wir unsere Mitarbeiter für den Umweltschutz. So rufen wir beispielsweise zum sparsamen Umgang mit Papier auf. Auch unseren Fuhrpark wollen wir weiter schrittweise optimieren: Er umfasste für die gesamte Deutsche Wohnen Gruppe am Ende des Berichtsjahres 83 Fahrzeuge (2012: 55) mit einem von uns errechneten durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 225 Gramm (2012: 230 Gramm) je Kilometer.

EN27 Zurückgenommene Produkte und Verpackungen

Die Erfassung zurückgenommener Produkte und Verpackungen ist für die Deutsche Wohnen als Immobilienunternehmen nicht relevant.

Compliance

EN28 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Umweltverstößen

Im Berichtsjahr wurden gegen die Deutsche Wohnen Gruppe keine Bußgelder aufgrund von Umweltverstößen erlassen.

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

Arbeitsbedingungen und Arbeitsumfeld

Managementansatz

Der Erfolg der Deutsche Wohnen Gruppe beruht zu wesentlichen Teilen auf der hohen fachlichen Expertise und dem Einsatz unserer Mitarbeiter. Für sie setzen wir auf individuelle Entwicklungsmöglichkeiten, transparente Kommunikation und Unterstützung dabei, Beruf und Familie gut miteinander zu vereinbaren. Denn der Arbeitsmarkt hat sich gewandelt, der demografische Wandel führt hierzulande mittelfristig zu einem Mangel an Fachkräften.

Flache Hierarchien, ein dynamisches Umfeld mit guten Karrierechancen, eine leistungsorientierte Vergütung und sichere Arbeitsplätze zeichnen uns als Arbeitgeber aus. Mitarbeiterentwicklung und Talent Management verstehen wir als strategische Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Mit der praktischen Umsetzung konzeptgeleiteter Maßnahmen haben wir im Geschäftsjahr 2013 begonnen. Unseren Führungskräftenachwuchs fördern wir gezielt in Entwicklungsprogrammen. Bei der Gewinnung von Nachwuchs setzt die Deutsche Wohnen vor allem auf die eigenen Potenziale: Jugendlichen bieten wir jedes Jahr den Einstieg in die Immobilienwirtschaft und in die Pflegewirtschaft – über die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten oder zu Kaufleuten im Gesundheitswesen bzw. zu examinierten Pflegefachkräften. Viele unserer ehemaligen Auszubildenden sind heute in Führungspositionen tätig.

Unsere 2011 verabschiedeten und für alle Mitarbeiter gültigen Verhaltensrichtlinien und Führungsgrundsätze bilden den Rahmen für konstruktiven Umgang miteinander, Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Wir fördern Vielfalt und dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Dies gilt für die Einstellung von Mitarbeitern, für das bestehende Arbeitsverhältnis sowie für die berufliche Entwicklung. Hierfür sind ausschließlich Leistung, Persönlichkeit, Fähigkeiten und Eignung entscheidend. Leiharbeiter beschärfen wir nur in Ausnahmefällen (KATHARINENHOF® GmbH) und verzichten auf unentgeltlich arbeitende Praktikanten.

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

Beschäftigung

LA1 Angaben zur Gesamtbelegschaft

1.877 Mitarbeiter (exkl. Auszubildender, Mitarbeiter GSW und Facilita) zählte die Deutsche Wohnen Gruppe zum Stichtag 31. Dezember 2013. Von ihnen arbeiteten 477 Angestellte für die Holding und im Bereich Wohnen, 1.400 im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen (KATHARINENHOF® GmbH). Die Anzahl unserer Auszubildenden konnten wir 2013 um fast 18% auf 112 erhöhen (Deutsche Wohnen inkl. KATHARINENHOF® GmbH).

Die Deutsche Wohnen Management GmbH agiert mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bundesweit. 40 Mitarbeiter wurden 2013 für die Integration des seit 2012 erworbenen Wohnimmobilienportfolios im operativen Bereich neu eingestellt. Diese arbeiten hauptsächlich in der Berliner Hauptniederlassung sowie an den neuen Standorten in Hannover, Braunschweig und Merseburg. Aufgrund attraktiver Rahmenbedingungen im Konzern konnten wir im Berichtsjahr zudem Spezialisten sowie hochkarätige Branchenkenner als Führungskräfte für die Deutsche Wohnen gewinnen.

13 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen befanden sich 2013 in Elternzeit, 33 arbeiten in einem Teilzeitmodell (Deutsche Wohnen Gruppe ohne KATHARINENHOF® GmbH, GSW und Facilita). Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter bei der Deutsche Wohnen Gruppe (exkl. Azubis, GSW, Facilita und KATHARINENHOF® GmbH) lag 2013 bei 40,5 Jahren (2012: 40,6 Jahre). Der Anteil der über 55-Jährigen liegt bei 12 % (ohne KATHARINENHOF® GmbH).

Übersicht Mitarbeiter Deutsche Wohnen Gruppe ¹⁾	Deutsche Wohnen inkl. KATHARINENHOF®		Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Anzahl Mitarbeiter ²⁾	1.877	1.417	477	382	1.400	1.035
Frauen in %	75,8	76,8	62,7	62,6	80,2	82,0
Anzahl Auszubildende ³⁾	112	95	40	34	72	61
Altersdurchschnitt in Jahren ⁴⁾	42,5	42,8	40,5	40,6	43,1	43,6

¹⁾ Angaben per 31.12.2013, exkl. Auszubildender, GSW, Facilita und GEHAG Immobilien Management GmbH

²⁾ Inkl. Vorstand

³⁾ Inkl. Erwachsenenbildung

⁴⁾ Exkl. Auszubildender

Inanspruchnahme flexible Beschäftigung	Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	
	2013	2012
In Teilzeit in %	6,9	7,3
Befristet beschäftigt in %	7,8	6,3
In Elternzeit in %	2,7	3,7

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

LA2 Mitarbeiterfluktuation

Die Fluktuationsquote der Deutsche Wohnen Gruppe (exkl. KATHARINENHOF® GmbH, GSW und Facilita) lag 2013 bei 8,6 % (2012: 9,2%). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (exkl. Auszubildender, Aushilfen und Hauswarten) ist vor allem durch Mitarbeiterzuwachs gegenüber dem Vorjahr von 9,4 Jahren auf 8,3 Jahre gesunken.

Betriebszugehörigkeit in Jahren

in %	2013	2012
■ bis 1 Jahr	23	16
■ 1 – 5 Jahre	36	31
■ 6 – 15 Jahre	20	25
■ 16 – 20 Jahre	7	11
■ Über 20 Jahre	14	17

¹⁾ Exkl. GSW und Facilita; exkl. Azubis, Aushilfen und Hauswarten

Mitarbeiterfluktuation ¹⁾	Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	2013	2012	2013	2012
Fluktuationsquote gesamt ²⁾ in %	8,6	9,2	26	25,1 ³⁾
Fluktuationsquote arbeitnehmerveranlasste Kündigungen in %	3,8	4,6	k. A. ⁴⁾	< 1

¹⁾ Angaben per 31.12.2013, exkl. Auszubildender, GSW, Facilita und GEHAG Immobilien Management GmbH

²⁾ Inkl. arbeitnehmer- und arbeitgeberveranlasster Kündigungen, Renteneintritt, Aufhebungsverträgen

³⁾ Durch Restrukturierungsmaßnahmen bei Zukäufen häufige unternehmensbedingte Einstellungen und Austritte

⁴⁾ Aufgrund fehlender Datenbasis kann hierzu keine Angabe gemacht werden

LA3 Betriebliche Leistungen

Ab dem 1. Januar 2014 erhalten unsere Mitarbeiter freiwillige Sonderleistungen, die sie in besonderen Lebenslagen wie der Geburt eines Kindes oder dem Tod eines Angehörigen unterstützen. Auch hervorragende Leistungen als Ausbilder werden ausgezeichnet. Diese Sonderleistungen erhalten alle Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe (exkl. KATHARINENHOF® GmbH) inkl. Azubis, Teilzeitkräften und befristet beschäftigter Mitarbeiter.

Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis

LA4 Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen

Die Entlohnung der Angestellten erfolgt angelehnt an das Vergleichsumfeld der Wohnungswirtschaft.

Für die Interessen der Mitarbeiter setzt sich die Ende 2007 eingerichtete Fokusgruppe ein. Diese Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen Gruppe dient als Sprachrohr der Belegschaft. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten treffen zweimal jährlich zusammen und greifen aktuelle Themen auf. Die besprochenen Themen und Ergebnisse werden in Form eines Protokolls im Intranet sowie über den Mitarbeiter-Newsletter zugänglich gemacht. Darüber hinaus kann die Fokusgruppe bei Bedarf den Vorstandsvorsitzenden einladen, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen. Ganzjährig stehen Ansprechpartner und anonyme Briefkästen für Anregungen oder Beschwerden zur Verfügung.

Die Deutsche Wohnen verzichtet auf die Beschäftigung von Leiharbeitnehmern und unentgeltlich arbeitenden Praktikanten. Die KATHARINENHOF® GmbH beschäftigt in Ausnahmefällen Leiharbeitnehmer. Die Interessen der KATHARINENHOF®-Mitarbeiter gewährleisten lokale Betriebsräte an drei Standorten.

LA5 Mitteilungsfristen in Bezug auf wesentliche betriebliche Veränderungen

Über betriebliche Veränderungen werden die Mitarbeiter der KATHARINENHOF® GmbH durch die drei Betriebsräte gemäß den allgemein gültigen Fristen informiert. Die Mitarbeiter der Deutschen Wohnen Gruppe werden prinzipiell über die interne Kommunikation und ihre Vorgesetzten ebenfalls zeitnah über zentrale Veränderungen informiert.

Arbeitsschutz

LA7 Unfallstatistik

Die Krankheitsquote (bezahlte und unbezahlte Kranktage) für 2013 liegt bei 4,98% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (5,14%) leicht gesunken (Deutsche Wohnen Gruppe ohne GSW, Facilita und DWS Merseburg und Braunschweig). Alle Arbeitsunfälle (inkl. Wegeunfällen) werden zentral in der Abteilung Administration erfasst und der Berufsgenossenschaft gemeldet. Die unmittelbar durch Arbeitsunfälle entstehenden bzw. entstandenen krankheitsbedingten Abwesenheiten werden nicht extra erfasst, sind aber in den allgemeinen Krankheitsquoten enthalten. Zu tödlichen Arbeitsunfällen kam es 2013, wie auch in den Vorjahren, nicht.

CRE6 Sicherheits- und Gesundheitsschutzmanagementsysteme

Da die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr 2013 nicht im Bereich Neubau von Gebäuden aktiv war, sind Angaben zu Gesundheits- und Sicherheitsmanagement auf Baustellen nicht relevant. Im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen verantwortet bei der KATHARINENHOF® GmbH ein Arbeitssicherheitsbeauftragter die Einhaltung der Bestimmungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz.

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

LA8 Angebote des betrieblichen Gesundheitsmanagements

Die Deutsche Wohnen legt viel Wert auf eine aktive betriebliche Gesundheitsförderung: So organisieren wir regelmäßig Gesundheitstage, an denen Sport und eine gesunde Lebensweise im Mittelpunkt stehen. An jedem Standort bieten wir den Mitarbeitern an diesen Tagen eine kostenlose Massage, zusätzlich können jede Woche vergünstigte Massagen in Anspruch genommen werden. Um ihre körperliche Kondition durch Krafttraining weiter zu verbessern, können die Mitarbeiter zusätzlich Vorteilsangebote eines Trainingsanbieters in Anspruch nehmen. In Berlin und Frankfurt organisieren wir jährlich Firmenläufe. Unsere beiden Deutsche Wohnen Fußballmannschaften nahmen 2013 wieder am Turnier „After Work Cup“ teil.

Mit der Bonusaktion 2013 „Spaß an Bewegung“ lädt die Deutsche Wohnen ihre Belegschaft dazu ein, durch eine Teilnahme an Sportveranstaltungen aus den Bereichen Skaten, Radfahren, Laufen und Walking Gutscheine zu sammeln, die sie bei verschiedenen Partnerorganisationen einlösen kann. So konnten beispielsweise Deutsche Wohnen Teams, die wieder erfolgreich am Team-Staffel-Lauf der Berliner Wasserbetriebe und dem J.P. Morgan Corporate Challenge-Lauf teilgenommen haben, Bonuspunkte sammeln.

An den Standorten Berlin, Potsdam, Frankfurt, Mainz und Hannover gab es in Kooperation mit der Siemens-Betriebskrankenkasse (SBK) 2013 die Möglichkeit, über eine Herzratenvariabilitätsmessung die „Herzgesundheit“ bzw. „Stressanfälligkeit“ des Herz-Kreislauf-Systems durch eine medizinische Fachkraft messen zu lassen.

Aus- und Weiterbildung

LA10 Weiterbildungsstatistik

Bei der Gewinnung neuer Talente setzt die Deutsche Wohnen Gruppe insbesondere auf den eigenen Nachwuchs. Deshalb bilden wir auch in hohem Maße aus: 2013 nahmen insgesamt 112 Auszubildende (2012: 95) an unserem Ausbildungsprogramm teil.

Mitarbeiterentwicklung und Talent Management verstehen wir als strategische Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung. Deshalb haben wir 2013 rund EUR 203.000 in die Mitarbeiterentwicklung investiert (ohne KATHARINENHOF® GmbH). Davon entfielen EUR 32.500 auf Entwicklungsprogramme, mit denen wir seit 2010 gezielt den Führungskräftenachwuchs fördern, EUR 98.000 flossen in Fortbildungen für alle Mitarbeiter. Mit der Einführung und praktischen Umsetzung konzeptgeleiteter Maßnahmen für den Gesamtkonzern haben wir im Berichtsjahr 2013 begonnen. Hierfür wurden EUR 72.500 aufgewendet. Angestellte der KATHARINENHOF® GmbH haben im Jahr 25 Stunden für Fortbildungen zur Verfügung.

Vielfalt und Chancengleichheit

LA13 Vielfalt des oberen Managements und Mitarbeiterstruktur

Die Deutsche Wohnen AG fördert Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Familie: Mehr als drei Viertel der gesamten Belegschaft der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen. Ihr Anteil ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Auf Führungsebene der Deutsche Wohnen Gruppe beträgt der Frauenanteil 59,5% und hat sich damit gegenüber 2012 erneut erhöht.

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

Anteil Frauen	Deutsche Wohnen inkl. KATHARINENHOF®		Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	2013 ¹⁾	2012	2013 ¹⁾	2012	2013 ¹⁾	2012
Frauen in %	75,8	76,8	62,7	62,6	80,2	82,0
Frauen in Führungspositionen in %	59,5	51,6	46,3	41,7	73,7	65,4

¹⁾ Angaben per 31.12.2013, exkl. Auszubildender, GSW, Facilita und GEHAG Immobilien Management GmbH

Altersstruktur Mitarbeiter Deutsche Wohnen Gruppe¹⁾



in %	2013	2012
■ Bis 35 Jahre	42	40
■ 36 bis 45 Jahre	24	23
■ 46 bis 55 Jahre	23	24
■ Über 55 Jahre	12	13

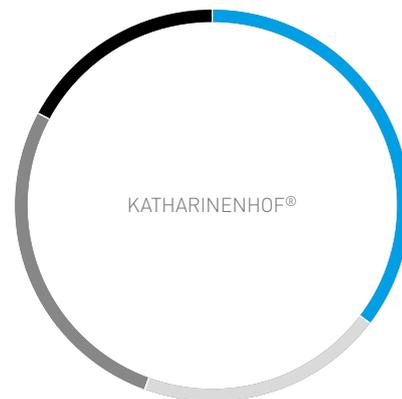
¹⁾ Exkl. Auszubildender

Das Durchschnittsalter aller Beschäftigten (exkl. Auszubildender, exkl. KATHARINENHOF® GmbH, GSW und Facilita) der Deutsche Wohnen Gruppe beträgt 40,5 Jahre (2012: 40,6 Jahre). 2013 waren 12% unserer Beschäftigten älter als 55 Jahre (ohne KATHARINENHOF® GmbH, GSW und Facilita). Ihr Anteil ist damit gegenüber dem Vorjahr (13%) leicht gesunken.

LA14 Durchschnittliche Entlohnung nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie

Die Bezahlung unserer Mitarbeiter erfolgt nach Aufgabe und orientiert sich am Leistungsprinzip. Frauen und Männer sind selbstverständlich gleichgestellt.

Altersstruktur Mitarbeiter KATHARINENHOF®¹⁾



in %	2013 ²⁾	2012
■ Bis 35 Jahre	35	37
■ 36 bis 45 Jahre	20	19
■ 46 bis 55 Jahre	27	25
■ Über 55 Jahre	17	19

¹⁾ Exkl. Auszubildender

²⁾ Aufgrund verändertem Erfassungszeitpunkt veränderte Grundgesamtheit von 1.407 Mitarbeitern

Die Deutsche Wohnen möchte darüber hinaus mitarbeitende Mütter oder Väter in der herausfordernden Aufgabe unterstützen, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Die 2010 eingerichteten Eltern-Kind-Zimmer an den Standorten Berlin und Frankfurt bieten Eltern die Gelegenheit, ihre Kinder in den Ferien oder an Projekttagen für kurze Zeit im Büro zu betreuen. Darüber hinaus entwickelt die Deutsche Wohnen intelligente Teilzeitmodelle, um Müttern oder Vätern die Arbeit – auch in Führungspositionen – zu erleichtern. Prinzipiell haben Mitarbeiter die Möglichkeit, nach der Rückkehr aus der Elternzeit in Teilzeit zu arbeiten. Zudem besteht bei Bedarf die Möglichkeit, während der Elternzeit in Teilzeit zu arbeiten.

Menschenrechte

Managementansatz

Die Deutsche Wohnen ist sich der Bedeutung der Menschenrechte bewusst. In ihrem Einflussbereich achtet sie auf deren Umsetzung. Dazu gehören intern Ausschluss und Ahndung diskriminierendes Verhaltens sowie extern die Sicherstellung von entsprechenden Verhaltensweisen bei Dienstleistern und Zulieferern. Grundsätzlich unterliegen alle Geschäftstätigkeiten den deutschen Gesetzen, darin eingeschlossen auch die Bestimmungen des Grundgesetzes, die klare Aussagen beispielsweise zu Vereinigungsfreiheit oder Zwangsarbeit treffen.

Da das Thema Menschenrechte für eine ausschließlich in Deutschland tätige Immobiliengesellschaft gesetzlich geregelt ist, gibt es bei der Deutsche Wohnen noch keine eingespielten Verfahren oder Richtlinien. Dies kann sich aber bei Bedarf, vor allem mit Blick auf die Dienstleister am Bau, zu gegebener Zeit ändern.

Investitions- und Beschaffungspraktiken

HR1 Investitionsvereinbarungen mit Menschenrechtsklauseln

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. Wir befolgen in unseren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen, die Menschenrechtsverletzungen ausschließen. Dies ist auch in unseren Verhaltensleitlinien fixiert: „Die Deutsche Wohnen Gruppe verpflichtet sich zur Einhaltung aller geltenden Gesetze und Vorschriften.“ Um dies sicherzustellen, hat die Deutsche Wohnen einen Compliance Officer benannt.

HR2 Anteil der unter Menschenrechtsaspekten geprüften Zulieferer und Auftragnehmer

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. 2013 investierten wir insgesamt EUR 86,2 Mio. in die Modernisierung oder Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden. In Verträgen verpflichten wir unsere Auftragnehmer explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und des Sozialversicherungsrechts. Bei den Reinigungsdienstleistern für unser

Verwaltungsgebäude achten wir darauf, dass die Entlohnung für die geleistete Arbeit der tatsächlichen Arbeitszeit der Mitarbeiter entspricht. Fallen uns Abweichungen auf, suchen wir das Gespräch mit dem Dienstleister. Sollte keine Verbesserung eintreten, sehen wir dies als Grund für die Beendigung des Vertragsverhältnisses.

Gleichbehandlung

HR4 Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen

Jegliches diskriminierende Verhalten wird innerhalb der Deutsche Wohnen Gruppe prinzipiell nicht geduldet. Die Bestimmungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) sind allen Führungskräften der Deutsche Wohnen bekannt. Vorfälle von Diskriminierung wurden im Berichtsjahr nicht bekannt. Die Schwerbehindertenquote der Deutsche Wohnen AG (nur Holding) lag 2013 über den gesetzlich festgelegten 5%.

Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen

HR5 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko für die Vereinigungsfreiheit der Mitarbeiter

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Recht auf Vereinigungsfreiheit ist im Deutschen Grundgesetz verankert. In Verträgen verpflichten wir unsere Auftragnehmer zudem explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und des Sozialversicherungsrechts.

Kinderarbeit

HR6 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Kinderarbeit

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Verbot der Kinderarbeit ist in Deutschland im Kinderschutzgesetz festgeschrieben.

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

Zwangsarbeit**HR7 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Zwangsarbeit**

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Verbot der Zwangsarbeit ist im deutschen Grundgesetz verankert.

Gesellschaft

Managementansatz

Immer mehr Menschen ziehen in die Städte, wo bezahlbarer Wohnraum knapper wird. Die Deutsche Wohnen sieht damit eine besondere Verantwortung verknüpft: Wir verzichten auf Luxussanierungen und bieten erschwingliche Mieten. Zugleich achten wir auf die Pflege unseres Bestands, Sauberkeit und Sicherheit sowie funktionierende Nachbarschaften, um unsere Quartiere attraktiv zu halten und den Wert unseres Bestands zu sichern. Beispielsweise fördern wir dort Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Den Erhalt unserer denkmalgeschützten Immobilien als kulturelles Erbe begreifen wir als eine Verpflichtung, der wir auch in Zukunft mit großem Engagement und finanziellen Investitionen nachkommen wollen.

Mit der KATHARINENHOF® GmbH können wir zugleich vielen Menschen, darunter auch unseren Mietern, für den Lebensabend eine attraktive Heimat bieten – ein Bedarf, der in unserer „alternden“ Gesellschaft immer drängender wird. Individuell zugeschnittene Pflege und Betreuung nach modernsten Standards inklusive innovativer Therapien sind unser Anspruch. Dazu gehören Privatheit, Achtung und Wertschätzung.

Gemeinwesen**S01 Folgen der Geschäftstätigkeit für das Gemeinwesen**

In den Regionen, in den wir tätig sind, leisten wir einen wichtigen volkswirtschaftlichen Beitrag, indem wir Arbeits- und Ausbildungsplätze bieten und Aufträge an die Unternehmen vor Ort vergeben. Sowohl bei der Pflege unserer denkmalgeschützten Bestände als auch bei unserem sozialen Engagement kooperieren wir mit verschiedenen staatlichen Stellen sowie gesellschaftlichen Organisationen. Unsere unternehmensweit gültigen Verhaltensrichtlinien sowie unser Compliance Management stellen auch hierbei rechtskonformes Handeln sicher.

In Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden haben wir im Berichtsjahr knapp EUR 86,2 Mio. bzw. EUR 15 pro m² investiert. So sorgen wir für die gute Qualität unserer Bestände und halten den Leerstand auf niedrigem Niveau. Zudem engagieren wir uns in unseren Quartieren für eine faire und lebendige Gemeinschaft. Vor allem dort, wo wir unsere Kernkompetenzen einbringen und auf fähige Kooperationspartner vertrauen können – zum Beispiel bei der Unterstützung sozialer Einrichtungen. Für unsere Mieter sind wir bezüglich Wohnraum und Umgebung an unseren Service Points vor Ort und in den Service Centern telefonisch erreichbar. 2013 sind vier neue Service Points und Vermietungsbüros in ganz Deutschland hinzugekommen.

Wie nicht in jedem der großen Wohnungsunternehmen üblich, verfügt die Deutsche Wohnen über ein hauseigenes Forderungsmanagement. Neben weiteren Vorteilen bietet es die Möglichkeit, unseren Mietern in finanzieller Notlage frühzeitig Lösungen anzubieten. Wir sorgen für eine fristgerechte Zahlungserinnerung und bieten betroffenen Mietern bei Bedarf ein persönliches Gespräch mit unseren Wohnberatern in Berlin oder Hannover an. Unser Ziel ist es, Zwangsräumungen zu verhindern und alternative Lösungen zu finden. Zudem ermöglichen wir Ratenzahlung der ausstehenden Miete und stellen bei Bedarf den Kontakt zu einem Schuldnerberater vor Ort her.

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

2013 haben wir das Angebot des KATHARINENHOF® GmbH auf insgesamt 2.166 Wohn- und Pflegeplätze aufgestockt. Auch unsere neuen Standorte erfüllen die Anforderungen einer gehobenen Betreuungs- und Wohnqualität, modernster Standards und innovativer Therapien. In Kooperation mit dem Deutschen Zentrum für Märchenkultur und mit wissenschaftlicher Unterstützung widmeten wir uns 2013 weiterhin dem Projekt „Es war einmal ... Märchen und Demenz“ und damit neuen Ansätzen in der Betreuung von demenzerkrankten Erwachsenen. Zudem gibt es innovative Präventionskonzepte wie Sturztagebücher und Protokolle, die Hand in Hand gehen mit Angeboten, die die körperliche und geistige Mobilität unterstützen und fördern.

Korruptionsbekämpfung

S02 Prozentsatz der auf Korruptionsrisiken untersuchten Geschäftseinheiten

Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen einer regelmäßigen Untersuchung hinsichtlich Compliance-Risiken. Unsere Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert, ist für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig.

S03 Prozentsatz der zu Korruptionsrisiken geschulten Mitarbeiter

Schulungen finden bislang nicht statt. Aber unsere Verhaltensrichtlinie stellt unmissverständlich klar, dass Mitarbeiter nicht berechtigt sind, Geschenke oder Vergünstigungen anzunehmen, insbesondere wenn diese im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses gewährt werden. Umgekehrt dürfen Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe niemals versuchen, Geschäftspartner unrechtmäßig durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile zu beeinflussen.

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die Deutsche Wohnen einen Compliance Officer benannt.

S04 Ergriffene Maßnahmen infolge von Korruptionsfällen

Im Berichtszeitraum wurden, wie auch in den Vorjahren, keine Korruptionsvorfälle bekannt.

Politik und Lobbying

S05 Teilnahme an der politischen Willensbildung

Die Deutsche Wohnen Gruppe engagiert sich für ihre unternehmerischen Anliegen im Rahmen ihrer Mitgliedschaften in den interessenvertretenden Verbänden (vgl. Punkt 4.13). Im Berichtsjahr leistete die Deutsche Wohnen keine Zuwendungen an Parteien, politische Stiftungen oder Politiker. Im Rahmen unserer externen Stakeholderkommunikation besuchen Mitarbeiter der Deutsche Wohnen regelmäßig Veranstaltungen und Podiumsdiskussionen im politischen Umfeld – insbesondere in der Bundeshauptstadt Berlin.

Compliance

S08 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Rechtsverstößen

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen Geldbußen oder Sanktionen wegen Verletzung von Gesetzen.

CRE7 Freiwillige/Unfreiwillige Umsiedlung von Personen

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Unserer Verantwortung gegenüber unseren Mietern und dem lokalen Umfeld in Bestand und bei Neuanschaffungen sind wir uns darüber hinaus vollkommen bewusst. So kam es im Berichtszeitraum weder zu freiwilligen noch unfreiwilligen Umsiedlungen von Personen.

Produktverantwortung

Managementansatz

Unser zentrales Anliegen ist es, Verantwortung für die Immobilienbestände zu übernehmen, um deren Wert zu erhalten. Das ist sozusagen das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen. Neben Sanierung und Instandhaltung zählt dazu auch das Engagement für das Umfeld unserer Bestände. Die Frage nach unserer Verantwortung für die Gesundheit und Sicherheit unseres Produkts sehen wir als Aufforderung, die Lebensqualität unserer Mieter zu erhalten und zu verbessern. Dazu tragen die fachgerechte Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung unserer Bestände sowie der Ausbau unserer Service Points bei.

Gleiches gilt für die Bewohner der Pflegeheime von KATHARINENHOF® GmbH. Hier ist Lebensqualität nicht nur von Räumen, Umgebung und sozialer Einbindung abhängig, sondern auch noch von sehr individuellen Aspekten und Dienstleistungen. Wir bieten innovative Präventionskonzepte wie Sturztagebücher und Protokolle, die Hand in Hand gehen mit Angeboten, die die körperliche und geistige Mobilität unterstützen und fördern. Die Auswahl der Pflegekräfte ist insofern ein zentraler Aspekt der „Produktqualität“. Alle Bewerber bei der KATHARINENHOF® GmbH müssen deshalb ein sehr differenziertes Bewertungsverfahren durchlaufen.

Für unsere denkmalgeschützten Bauten, die inklusive GSW-Immobilien inzwischen 30.000 Einheiten umfassen (Stand: April 2014), ist Produktverantwortung noch einmal besonders auszulegen. Hier geht es um einen Ausgleich zwischen den Anforderungen der Mieter und dem, was der Denkmalschutz zulässt oder verlangt. Für den fachgerechten Erhalt und die Pflege unseres Bestands kooperieren wir deshalb eng mit dem Landesdenkmalamt Berlin und den Denkmalschutzbehörden der Berliner Bezirke.

Produktverantwortung

PR1 Verantwortung für Gesundheit und Sicherheit

Bei der Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestands achtet die Deutsche Wohnen Gruppe grundsätzlich auf die Verwendung gesetzlich vorgeschriebener und hochwertiger Materialien. Seit 2009 investierten wir rund EUR 33 Mio. in die denkmalgerechte Sanierung der Siedlungen.

PR3 Informationspflichten zur Produktverantwortung

Den Vorgaben der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) kommen wir im Wesentlichen nach und stellen Mietern und Käufern beispielsweise auf Anfrage einen Energieausweis zur Verfügung. Unseren Mietern stellen wir bei Neubezug einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen bereit.

CRE8 Nachhaltigkeitszertifizierungen

Der Fokus der Deutsche Wohnen Gruppe liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung bestehender Wohnimmobilien. Unseren Mietern und Käufern stellen wir beispielsweise auf Anfrage einen Energieausweis (nach Vorgaben der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV)) zur Verfügung. Da wir 2013 nicht im Feld Neubau aktiv waren, sind Nachhaltigkeitszertifizierungen in diesem Bereich für uns nicht relevant.

Werbung

PR6 Standards für Werbung, Marketing, Sponsoring

Wir befolgen in unseren Kommunikationsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Zudem halten wir uns auch an die Empfehlungen des Deutschen Werberats. Für unsere Sponsoringaktivitäten gilt als Prinzip, soziale und kulturelle Projekte möglichst im Umfeld unserer Bestände zu fördern. Wir achten außerdem darauf, dass wir dabei unsere Kernkompetenzen einbringen können.

Was und wie unsere Mitarbeiter über das Internet kommunizieren, ist für den Ruf der Deutsche Wohnen Gruppe entscheidend. Innerhalb der unternehmensweit gültigen Verhaltensrichtlinien finden sie Empfehlungen, wie sich Risiken – auch für das Unternehmen – in sozialen Netzwerken vermeiden lassen.

Compliance

PR9 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Verletzungen gesetzlicher Vorschriften zur Nutzung von Produkten und Dienstleistungen

Verstöße und damit verbundene Bußgelder wurden im Berichtszeitraum nicht bekannt.

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)

● voll erfüllt ● teilweise erfüllt ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
1	Strategie und Analyse		2
1.1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	●	2
1.2	Zentrale Nachhaltigkeitsrisiken, -chancen und -folgen	●	2
2	Unternehmensprofil		3
2.1	Name des Unternehmens	●	3
2.2	Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	●	3
2.3	Geschäftsbereiche und Unternehmensstruktur	●	4
2.4	Hauptsitz des Unternehmens	●	5
2.5	Anzahl/Name der Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt	●	5
2.6	Eigentümerstruktur und Rechtsform	●	5
2.7	Bediente Märkte	●	6
2.8	Größe der berichtenden Organisationen	●	6
2.9	Wichtige Änderungen im Berichtszeitraum	●	6
2.10	Auszeichnungen im Berichtszeitraum	●	7
3	Fakten zum Bericht		8
3.1	Berichtszeitraum	●	8
3.2	Datum des letzten Berichts	●	8
3.3	Berichterstattungszyklus	●	8
3.4	Ansprechpartner für Fragen zum Bericht	●	8
3.5	Vorgehensweise bei der Bestimmung des Berichtsinhalts	●	8
3.6	Bilanzgrenzen des Berichts	●	8
3.7	Beschränkungen/Grenzen des Berichts	●	8
3.8	Grundlage der Berichterstattung über Joint Ventures, Tochtergesellschaften etc.	●	9
3.9	Erhebungsmethoden und Grundlagen der Datenerfassung	●	9
3.10	Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich neuer Darstellungen	●	9
3.11	Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich Themen, Umfang, Messmethoden	●	9
3.12	GRI-Index-Tabelle	●	9
3.13	Externe Prüfung der Aussagen	●	9
4	Governance, Verpflichtungen und Engagement		9
4.1	Führungsstruktur und Nachhaltigkeitsverantwortung	●	9
4.2	Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden	●	10
4.3	Höchstes Leitungsorgan bei Unternehmen ohne Aufsichtsrat	●	11
4.4	Verfahren für den Dialog zwischen Aktionären und Mitarbeitern mit dem Aufsichtsrat/ Vorstand	●	11
4.5	Zusammenhang zwischen der Bezahlung der Leitungsorgane und der Leistung der Organisation	●	12
4.6	Verfahren der Leitungsgremien zur Vermeidung von Interessenkonflikten	●	12
4.7	Qualifikationen und Expertise der Leitungsgremien im Bereich Nachhaltigkeit	●	12

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)

● voll erfüllt ● teilweise erfüllt ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
4.8	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	●	13
4.9	Verfahren in Vorstand und Aufsichtsrat zur Steuerung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsleistung	●	13
4.10	Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Vorstands	●	13
4.11	Umsetzung des Vorsorgeprinzips	●	13
4.12	Unterstützung von externen Standards, Vereinbarungen und Initiativen	●	14
4.13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	●	14
4.14	Liste der einbezogenen Stakeholdergruppen	●	14
4.15	Grundlage für die Identifizierung der Stakeholder	●	15
4.16	Ansätze des Stakeholderdialogs	●	15
4.17	Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder	●	17
Ökonomische Leistungsindikatoren			18
Managementansatz		●	18
EC1	Angaben zum wirtschaftlichen Ertrag	●	18
EC2	Finanzielle Folgen, Risiken und Chancen des Klimawandels	●	19
EC3	Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen	●	19
EC4	Zuwendungen der öffentlichen Hand	●	19
EC5	Verhältnis von Standardgehältern zum lokalen Mindestlohn	○	-
EC6	Beschaffung bei Zulieferern vor Ort	●	20
EC7	Einstellung von lokalem Personal	●	20
EC8	Investitionen in das Gemeinwohl vor Ort	●	20
EC9	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	○	-
Ökologische Leistungsindikatoren			21
Managementansatz		●	21
Aspekt Materialien	EN1 Eingesetzte Materialien	●	21
	EN2 Anteil Recyclingmaterial	○	21
Aspekt Energie	EN3 Direkter Energieverbrauch	●	22
	EN4 Indirekter Energieverbrauch	●	23
	CRE1 Energieintensität von Gebäuden	●	23
	EN5 Energiesparmaßnahmen	●	24
	EN6 Energiesparmaßnahmen bei Produkten	●	24
	EN7 Reduzierung des indirekten Energieverbrauchs	○	-
	EN8 Wasserverbrauch und -quellen	●	24
Aspekt Wasser	EN9 Einfluss auf Wasserquellen	○	-
	EN10 Umfang des Wasserrecyclings	○	-
	CRE2 Wasserintensität von Gebäuden	●	25
Aspekt Biodiversität	EN11 Tätigkeiten in Schutzgebieten	●	25
	EN12 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biodiversität	●	25
	EN13 Geschützte oder wiederhergestellte Naturräume	○	-
	EN14 Maßnahmen und Pläne zur Biodiversität	○	-
	EN15 Arten auf der „Roten Liste“	○	-

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)

● voll erfüllt ◐ teilweise erfüllt ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis	
Aspekt Emissionen, Abfall, Abwasser	EN16 Direkte und indirekte Treibhausgasemissionen	●	25	
	EN17 Sonstige Treibhausgasemissionen	●	26	
	CRE3 Treibhausgasintensität der Gebäude	●	26	
	CRE4 Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten	●	26	
	EN18 Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen	●	26	
	EN19 Emissionen von Ozon abbauenden Stoffen	●	27	
	EN20 Weitere Emissionen in die Luft	●	27	
	EN21 Abwassereinleitungen	◐	27	
	EN22 Abfallaufkommen	◐	27	
	EN23 Freisetzung gefährlicher Stoffe	●	27	
	EN24 Abfallexporte ins Ausland	○	-	
	CRE5 Vorbeugung von Altlasten	●	27	
	EN25 Auswirkungen der Abwassereinleitungen	○	-	
	Aspekt Produkte und Dienst- leistungen	EN26 Initiativen zur Verringerung von Umweltauswirkungen der Produkte und Dienstleistungen	●	27
		EN27 Zurückgenommene Produkte und Verpackungen	●	28
Sonstige Aspekte	EN28 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Umweltverstößen	●	28	
	EN29 Transportbedingte Umweltauswirkungen	○	-	
	EN30 Betriebsausgaben und Investitionen für den Umweltschutz	○	-	
Gesellschaftliche Leistungsindikatoren			28	
Arbeitsbedingungen und Arbeitsumfeld			28	
Managementansatz			28	
LA1	Angaben zur Gesamtbelegschaft	●	29	
LA2	Mitarbeiterfluktuation	◐	30	
LA3	Betriebliche Leistungen für Vollzeitbeschäftigte	◐	30	
LA4	Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen	◐	31	
LA5	Mitteilungsfristen in Bezug auf wesentliche betriebliche Veränderungen	◐	31	
LA6	Prozentsatz der in Arbeitsschutzausschüssen vertretenen Belegschaft	○	-	
LA7	Unfallstatistik	◐	31	
CRE6	Sicherheits- und Gesundheitsschutzmanagementsysteme	◐	31	
LA8	Angebote des betrieblichen Gesundheitsmanagements	●	32	
LA9	Betriebsvereinbarungen zum Arbeitsschutz	○	-	
LA10	Weiterbildungsstatistik	◐	32	
LA11	Lebenslanges Lernen und Wissensmanagement	○	-	
LA12	Prozentsatz der Leistungsbeurteilungen und Entwicklungsplanungen	○	-	
LA13	Vielfalt des oberen Managements und Mitarbeiterstruktur	◐	32	
LA14	Durchschnittliche Entlohnung nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	●	33	

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)

● voll erfüllt ● teilweise erfüllt ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
Menschenrechte			34
Managementansatz		●	34
HR1	Investitionsvereinbarungen mit Menschenrechtsklauseln	●	34
HR2	Anteil der unter Menschenrechtsaspekten geprüften Zulieferer und Auftragnehmer	●	34
HR3	Schulungen von Mitarbeitern zu Menschenrechtsaspekten	○	-
HR4	Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen	●	34
HR5	Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko für die Vereinigungsfreiheit der Mitarbeiter	●	34
HR6	Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Kinderarbeit	●	34
HR7	Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Zwangsarbeit	●	35
HR8	Schulungen des Sicherheitspersonals zum Thema Menschenrechte	○	-
HR9	Verletzungen der Rechte indigener Völker	○	-
Gesellschaft			35
Managementansatz		●	35
S01	Folgen der Geschäftstätigkeit für das Gemeinwesen	●	35
S02	Prozentsatz der auf Korruptionsrisiken untersuchten Geschäftseinheiten	●	36
S03	Prozentsatz der zu Korruptionsrisiken geschulten Mitarbeiter	●	36
S04	Ergriffene Maßnahmen infolge von Korruptionsfällen	●	36
S05	Teilnahme an der politischen Willensbildung	●	36
S06	Zuwendungen an Parteien und Politiker	○	-
S07	Klagen gegen das Unternehmen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens	○	-
S08	Bußgelder oder Sanktionen aufgrund von Rechtsverstößen	●	36
CRE7	Freiwillige/Unfreiwillige Umsiedlung von Personen	●	36
Produktverantwortung			37
Managementansatz		●	37
PR1	Verantwortung für Gesundheit und Sicherheit	●	37
PR2	Verstöße gegen Vorschriften zur Produktverantwortung	○	-
PR3	Informationspflichten zur Produktverantwortung	●	37
CRE8	Nachhaltigkeitszertifizierungen	●	37
PR4	Verstöße gegen Informations- und Kennzeichnungspflichten	○	-
PR5	Verfahren zur Ermittlung der Kundenzufriedenheit	○	-
PR6	Standards für Werbung, Marketing und Sponsoring	●	37
PR7	Verstöße gegen Standards für Werbung, Marketing, Sponsoring	○	-
PR8	Beschwerden aufgrund der Verletzung des Kundendatenschutzes	○	-
PR9	Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Verletzungen gesetzlicher Vorschriften zur Nutzung von Produkten und Dienstleistungen	●	37

Bescheinigung der GRI



Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **Deutsche Wohnen AG** ihren Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2013“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene B erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3 Richtlinien aufzeigt. Für die Methode siehe www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf

Anwendungsebenen geben keine Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Berichterstatters oder der Qualität der im Bericht enthaltenen Informationen wieder.

Amsterdam, 24. September 2014

Ásthildur Hjaltadóttir
Director Dienstleistungen
Global Reporting Initiative



Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkbasierte Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitfaden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. www.globalreporting.org

Disclaimer: Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 17. September 2014. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.

Kontakt

Manuela Damianakis
Director Corporate Communication
Tel.: 030 897 86 5401

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Impressum

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Text und Redaktion

akzente kommunikation und beratung gmbh, München

Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Dieser GRI-Bericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen sowie unser Nachhaltigkeitsmagazin, das einen anschaulichen Überblick über unsere ökologische und gesellschaftliche Leistung gibt, stehen unter www.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung.

DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com